



Comune di  
**San Miniato**

---

Settore 3 SERVIZI TECNICI  
Servizio URBANISTICA E PAESAGGIO

PIANO STRUTTURALE **VARIANTE N. 4**  
REGOLAMENTO **VARIANTE N. 3**  
URBANISTICO

**Variante semplificata**

art. 30 legge regionale 10.11.2014, n. 65

**RELAZIONE URBANISTICA**

Gruppo di lavoro

Assessore all'Urbanistica - Sindaco  
Dirigente Settore 3 Servizi Tecnici

Simone Giglioli  
Arch. Antonino Bova

Servizio Urbanistica e Paesaggio

Arch. Antonino Bova  
Arch. Giuliano Tonelli  
Geol. Chiara Lapira

Servizio Edilizia Privata

Ing. Fabio Talini  
Geom. Claudio Niccolai

Responsabile del procedimento  
Garante dell'informazione e della  
partecipazione

Arch. Antonino Bova  
Dott.ssa Valentina Nardinelli

settembre 2019

# Indice

## Relazione urbanistica

1. Introduzione	3
2. Sintesi della variante	3
3. Il procedimento	4
4. Contenuti della variante	6
4.1 Rettifiche di errori materiali di rappresentazione grafica e aggiornamenti del quadro conoscitivo	6
4.2 Modifiche alle tavole della disciplina dei suoli	20
4.3 Modifiche alle schede di assetto delle aree di trasformazione strategica	50
4.4 Modifiche alle schede delle aree puntuali del territorio rurale (APTR)	63
4.5 Modifiche alle schede del patrimonio edilizio di pregio nel territorio rurale	69
4.6 Modifiche alle norme di attuazione	75
5. Effetti della variante sul dimensionamento del RU e sul prelievo dal PS	89

## 1. Introduzione

Il Comune di San Miniato dispone, quali atti di governo del territorio, di:

a) **Piano Strutturale (PS)** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 21 marzo 2005, ai sensi della legge regionale n. 5/1995, successivamente modificato con n. 3 varianti parziali:

- Variante n. 1 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 19 ottobre 2006;
- Variante n. 2 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 31 maggio 2012;

- Variante n. 3 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 7 agosto 2015, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 39 del 30 settembre 2015, poi rettificata per errori materiali di rappresentazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 27 gennaio 2016;

b) **2° Regolamento Urbanistico (RU)** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 7 agosto 2015, ai sensi della legge regionale n. 65/2014, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 39 del 30 settembre 2015, poi rettificata per errori materiali di rappresentazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 27 gennaio 2016, successivamente modificato con n. 2 varianti parziali:

- Variante n. 1 adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 17 ottobre 2016, divenuta efficace per mancanza di osservazioni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 7 del 15 febbraio 2017;

- Variante n. 2 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 dell'8 novembre 2018, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 48 del 28 novembre 2018.

Il 1° Regolamento Urbanistico (RU) era stato approvato, ai sensi della legge regionale n. 1/2005, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 21 aprile 2008, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 22 del 28 maggio 2008, successivamente modificato con n. 12 varianti parziali approvate rispettivamente con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 103 del 27 ottobre 2009 (variante n. 1), n. 104 del 27 ottobre 2009 (variante n. 2), n. 105 del 27 ottobre 2009 (variante n. 3), n. 106 del 27 ottobre 2009 (variante n. 4), n. 107 del 27 ottobre 2009 (variante n. 5), n. 71 del 29 settembre 2010 (variante n. 6), n. 92 del 29 novembre 2010 rettificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 21 marzo 2011 (variante n. 7), n. 46 del 31 maggio 2012 (variante n. 8), n. 47 del 31 maggio 2012 (variante n. 9), n. 55 dell'1 agosto 2013 (variante n. 10) e n. 70 del 5 novembre 2013 (variante n. 11) e n. 76 del 24 luglio 2014 (variante n. 12).

## 2. Sintesi della variante

In questi anni di prima applicazione del 2° Regolamento Urbanistico non si è ritenuto necessario apportare modifiche sostanziali alle previsioni generali di assetto del territorio. Anche il Piano Strutturale che definisce le indicazioni strategiche di governo del territorio comunale, con i suoi indirizzi programmatici e progetti di tutela e valorizzazione, è rimasto invariato.

In sostanza, si ritiene ancora valida l'impostazione che vede il territorio comunale articolato in tre grandi contesti: la piana dell'Arno, le colline interne e l'area intermedia di affaccio sulla valle, ognuna delle quali con proprie peculiarità e valori ambientali, con proprie criticità e potenzialità, un territorio ampio e variegato, caratterizzato dalla presenza agricola e industriale, turistica e di servizio, dove ambiente, paesaggio, storia e cultura si intrecciano in un mirabile equilibrio.

La salvaguardia e la valorizzazione del territorio e delle sue identità, la messa in sicurezza da rischi idraulici ed idrogeologici, la riqualificazione e lo sviluppo sostenibile degli insediamenti residenziali e produttivi, sono ancora obiettivi primari e condivisi.

La totale conferma degli indirizzi programmatici del Piano Strutturale del 2005 e della loro attuazione attraverso la disciplina dei suoli del Regolamento Urbanistico, il primo del 2008 e il secondo tuttora vigente del 2015, ha reso pertanto inopportuna l'adozione di varianti di particolare rilievo. Inoltre la scadenza del novembre 2019 fissata dalla legge regionale n. 65/2014 per l'avvio del procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo consiglia di rimandare a tale momento la revisione organica del vigente strumento urbanistico.

Si ritiene invece possibile e opportuno affrontare in questa fase alcuni aspetti di dettaglio derivanti dalle tante istanze puntuali che cittadini e operatori economici hanno presentato nel tempo all'amministrazione comunale per correzioni, modifiche, piccole integrazioni all'attuale zonizzazione, finalizzate a migliorare le condizioni attuative degli interventi previsti nella loro applicazione pratica.

Le n. 108 richieste di variante pervenute nel tempo sono state valutate preliminarmente sulla base dei seguenti criteri:

- rettifica di errori di rappresentazione grafica e aggiornamento del quadro conoscitivo;
- adeguamento delle norme di attuazione per aspetti specifici di carattere generale;
- classe di pericolosità idraulica e geomorfologica delle aree proposte;
- presenza di vincoli paesaggistici, ambientali, di tutela idraulica, ecc.;
- ubicazione rispetto ai limiti del territorio urbanizzato;
- caratteristiche dimensionali e di collocazione dei lotti;
- significatività degli impatti ambientali.

Sulla base dell'attività istruttoria e del lavoro delle commissioni tecniche, il 40% delle proposte presentate sono state considerate rispondenti ai suddetti criteri e vanno a costituire il contenuto della presente variante urbanistica, variante n. 3 al 2° Regolamento Urbanistico e variante n. 4 al Piano Strutturale.

E' la seconda variante semplificata al 2° Regolamento Urbanistico dopo la prima approvata nel novembre 2018. Pur rimanendo nell'ambito delle cosiddette "varianti di manutenzione", a differenza della precedente variante n. 2 al RU, la presente variante contiene previsioni che incidono, anche se in maniera poco significativa, sul dimensionamento del piano, restando comunque ampiamente entro i limiti stabiliti dal vigente Piano Strutturale per il 2° Regolamento Urbanistico.

Le modifiche e le integrazioni previste non cambiano nella sostanza né i contenuti né i principi generali che costituiscono la struttura portante del vigente strumento urbanistico, non introduce nuove zonizzazioni o variazioni sostanziali di quelle vigenti, limitandosi ad apportare piccole rettifiche di perimetrazioni, adeguamenti, correttivi e integrazioni alle attuali previsioni esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato.

Inoltre, si interviene in alcuni aspetti di dettaglio nella parte normativa al fine di semplificare e facilitare gli interventi di attuazione delle previsioni.

Per la trattazione puntuale delle istanze si rimanda al paragrafo "4. Contenuti della variante".

### 3. Il procedimento

Il Comune di San Miniato, essendo dotato di Regolamento Urbanistico approvato all'entrata in vigore della legge regionale n. 65/2014 (27 novembre 2014), può adottare e approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico secondo quanto disposto all'articolo 222 della medesima legge regionale n. 65/2014.

Resta fermo l'obbligo di avviare il provvedimento di formazione del nuovo piano strutturale entro cinque anni dalla stessa data di entrata in vigore della legge regionale n. 65/2014.



Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 224 della medesima legge regionale n. 65/2014, nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della suddetta legge, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nel piano strutturale vigente al momento dell'entrata in vigore della legge, in sostanza tutte le aree interne al perimetro delle UTOE individuato dal vigente Piano Strutturale,

Il procedimento di approvazione della presente variante è disciplinato dagli articoli 30 e 32 della legge regionale n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio", i quali dispongono:

**Art. 30 Varianti semplificate al piano strutturale. Varianti semplificate al piano operativo e relativo termine di efficacia**

1. Sono definite varianti semplificate al piano strutturale le varianti che non comportano incremento al suo dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e che non comportano diminuzione degli standard. Sono altresì varianti semplificate al piano strutturale quelle che trasferiscono dimensionamenti, anche tra UTOE diverse, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e quelle che trasferiscono dimensionamenti dall'esterno del territorio urbanizzato all'interno dello stesso.

2. Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.

3. Sono escluse dal procedimento semplificato del presente articolo le varianti che introducono nel territorio urbanizzato le previsioni di cui all'articolo 26, comma 1 (grandi strutture di vendita o aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture).

4. Le previsioni incidenti sul dimensionamento del piano operativo introdotte mediante variante semplificata ai sensi del presente articolo perdono efficacia alla scadenza quinquennale dall'approvazione del piano operativo di riferimento.

5. Le varianti di cui al presente articolo sono oggetto del monitoraggio di cui all'articolo 15.

**Articolo 32 (Procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al piano strutturale e al piano operativo)**

1. Il comune adotta la variante semplificata al piano strutturale o al piano operativo e pubblica sul BURT il relativo avviso, dandone contestuale comunicazione alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana. Gli atti sono resi accessibili sul sito istituzionale del comune. Il responsabile del procedimento allega agli atti da adottare una relazione che dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'articolo 30 e 31, comma 3.

2. Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT. Le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini sono individuate dal comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto della variante semplificata.

3. Decorso il termine di cui al comma 2, la variante è approvata dal comune che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT. Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

4. Il comune invia alla Regione la comunicazione dell'approvazione delle varianti semplificate di cui al comma 1";

La presente variante può essere definita "semplificata" ai sensi dell'articolo 30 della legge regionale n. 65 del 2014 in quanto:

- a) la variante al piano strutturale non comporta aumento del dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e non comporta diminuzione degli standard urbanistici;
- b) la variante regolamento urbanistico ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, come individuato transitoriamente dall'articolo 224 della legge regionale n. 65/2014;
- c) la variante al piano strutturale e al regolamento urbanistico non introduce previsioni di grandi strutture di vendita né di aggregazioni di medie strutture di vendita aventi effetto.

La presente variante risulta coerente con i vigenti strumenti di pianificazione sovra ordinata regionale (PIT) e provinciale (PTCP) e con gli indirizzi, le prescrizioni e le direttive del vigente Piano Strutturale.

La variante è stata sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità semplificata a valutazione ambientale strategica (VAS) da parte dell'autorità competente per la VAS, ai sensi dell'articolo 12 del d.lgs. 152/2006 e dell'articolo 5, comma 3-ter della legge regionale n. 10/2010.

Con provvedimento del 13 marzo 2019 l'Autorità competente per la VAS, ovvero il Nucleo tecnico comunale di valutazione ambientale (NUTVA), ha escluso dalla VAS la presente variante urbanistica alle seguenti condizioni:

- *modifica della definizione degli impatti.* Avendo verificato che molte delle variazioni apportano modifiche che non hanno impatti rilevanti, mentre altre costituiscono impatti sulle matrici ambientali accettabili per le modalità in cui gli interventi saranno attuati, dovrà essere implementata la simbologia della "emoticon" – definita neutra – distinguendola nelle due tipologie suddette e adeguando le tabelle di sintesi delle valutazioni delle singole istanze;
- *modifica della variazione di cui all'istanza n. 146.* La modifica si inserisce in un'area ben conosciuta per le problematiche relative all'assetto idrogeologico legato al Rio Vetriolo che corre lungo l'area di intervento prima di essere tombato sotto l'abitato di Ponte a Egola per un lungo tratto. L'attuazione dell'intervento deve essere subordinato ad uno studio idraulico di dettaglio per la messa in sicurezza.

#### 4. Contenuti della variante

Le istanze di variante allo strumento urbanistico ritenute meritevoli di accoglimento, per un totale di n. 41, non sono ordinate per numero progressivo, ma accorpate per le tipologie di seguito indicate:

- 1) rettifiche di errori materiali di rappresentazione grafica e aggiornamenti del quadro conoscitivo (n. 9);
- 2) modifiche alle tavole della disciplina dei suoli (n. 18);<sup>1</sup>
- 3) modifiche alle schede di assetto delle aree di trasformazione strategica (n. 5);
- 4) modifiche alle schede delle aree puntuali del territorio rurale - APTR (n. 2)<sup>2</sup>;
- 5) modifiche alle schede del patrimonio edilizio di pregio nel territorio rurale (n. 1)<sup>3</sup>;
- 6) modifiche alle norme di attuazione (n. 5).

La proposta identificata con la n. 170 è l'unica modifica al Piano Strutturale, con leggera rettifica in riduzione del perimetro dell'UTOE 3 Città storica.<sup>4</sup>

Nei successivi paragrafi si descrivono sinteticamente le istanze oggetto della presente variante, suddivise per le suddette tipologie, illustrando la proposta di modifica.

---

<sup>1</sup> *Ridotte a seguito rinuncia previsione n. 63 con osservazione n. 11 (Lopardo).*

<sup>2</sup> *Stralciate in recepimento dell'osservazione n. 2 (Regione Toscana).*

<sup>3</sup> *Stralciate in recepimento dell'osservazione n. 2 (Regione Toscana).*

<sup>4</sup> *In recepimento dell'osservazione n. 17 (Serafini) è stata introdotta anche una seconda modifica al Piano Strutturale con rettifica in riduzione del perimetro dell'UTOE 6 Roffia in località Ontrano.*

## 4.1 Rettifiche di errori materiali di rappresentazione grafica e aggiornamenti del quadro conoscitivo

Nel primo periodo di applicazione del 2° Regolamento Urbanistico il Servizio Urbanistica e Paesaggio ha individuato alcuni errori materiali di rilevazione nelle Tavole della Disciplina dei territori urbani e rurali di cui si propone la correzione e che di seguito si descrivono.

### Istanza 137

#### Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di San Miniato

#### Rettifica perimetrazione "area a servizi di interesse comune esistenti" in via Sanminiatese, loc. La Scala

Prot. 25702 del 20.09.2018

Dati catastali

f. 32 partt. 168-170-676

Oggetto

Presenza d'atto e rettifica della perimetrazione dell'area destinata ad "Attrezzature e servizi di interesse comune esistenti" riferita alla Chiesa di San Lorenzo Martire in località Nocicchio escludendo dalla stessa l'area limitrofa dove insiste un fabbricato di civile abitazione di proprietà dell'istituto richiedente.

Superficie interessata

Mq. 2.642

Prescrizioni specifiche

Nessuna.



Ubicazione dell'area



Estratto RU vigente



Estratto RU variante

### Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G2	2	G2	2
IDRAULICA	-	1	-	2
SISMICA	S2	2	S2	2

#### Istanza 139

#### Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di San Miniato

#### Rettifica perimetrazione "area a servizi di interesse comune esistenti" in via Bucciano, loc. Bucciano

Prot. 25709 del 20.09.2018

Dati catastali

f. 84 part. 94

Oggetto

Preso d'atto e rettifica della perimetrazione dell'area destinata ad "Attrezzature e servizi di interesse comune esistenti" riferita alla Chiesa di San Regolo in località Bucciano escludendo dalla stessa l'area limitrofa di proprietà dell'istituto richiedente. L'intero ambito è disciplinato dal Piano dei centri storici minori approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 15.05.2003.

Superficie interessata

Mq. 204

Prescrizioni specifiche

Nessuna





Ubicazione dell'area



Estratto RU vigente



Estratto RU vigente

### Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G2	2	G2-G3	2
IDRAULICA	-	-	-	1
SISMICA	S2	2	S2/S3	2

**Istanza 140**

**Falchi Margherita**

**Modifica erronea classificazione di fienile in via Cafaggio, loc. Cusignano**

Prot. 26273 del 26.09.2018

Dati catastali

f. 79 part. 245

Oggetto

Correzione di errore di rappresentazione cartografica mediante modifica della classificazione di fienile esistente da "oratorio" a "edificio rurale singolo".

Superficie interessata

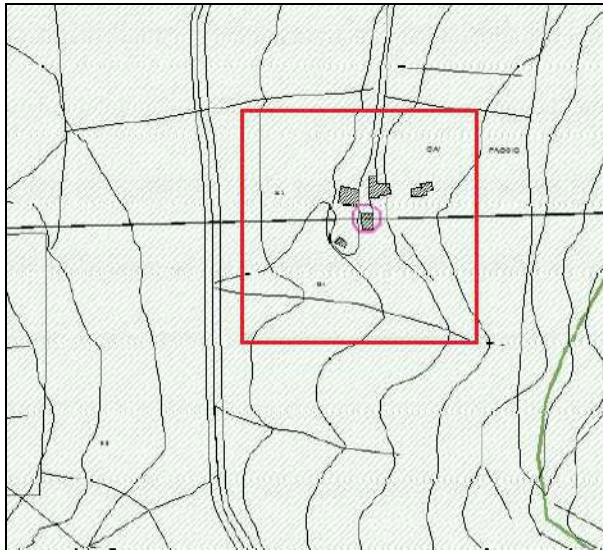
-

Prescrizioni specifiche

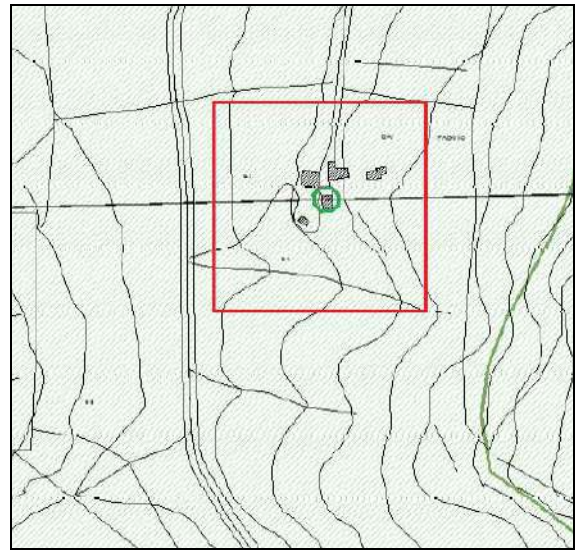
Nessuna



*Ubicazione dell'area*









Estratto RU vigente



Estratto RU variante

**Patrimonio edilizio schedato**

-  Fabbricato rurale isolato con n. scheda
-  Edifici rurali singoli
-  Tabaccaia
-  Mulini
-  Chiesa
-  Oratorio

**Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche**

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G2	1	G2	2
IDRAULICA	-	-	-	1
SISMICA	S2	1	S2	2

**Istanza 143**

**Latini Giuliano**

**Eliminazione del perimetro del piano n. 76, loc. Isola**

Prot. 26273 del 26.09.2018

Dati catastali

f. 3 part. 228

Oggetto

Modifica del Piano n. 76 Project Financing, scorporando un immobile dal comparto per consentire un intervento diretto di recupero edilizio. L'edificio

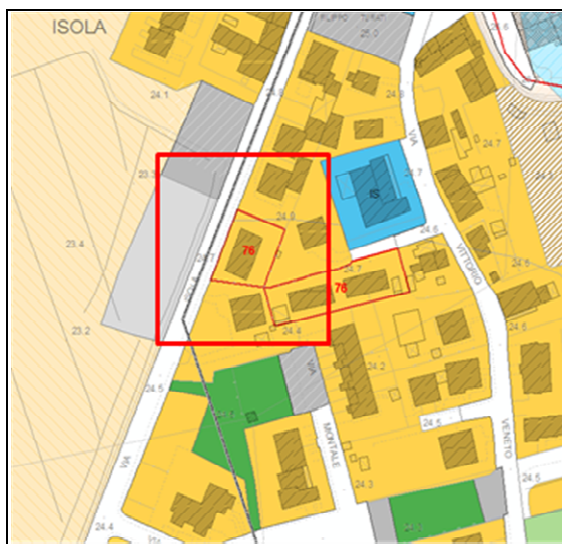


non era oggetto di previsione del P.F. essendo presenti nello stesso solo le case minime di via Vittorio Veneto e comunque, essendo stata dichiarata la risoluzione del contratto del project financing, seppure rimanendo strascichi giudiziari a seguito del controverso esito del lodo arbitrale, il piano è da considerarsi decaduto, non più attuabile e pertanto da eliminare dai riferimenti cartografici.

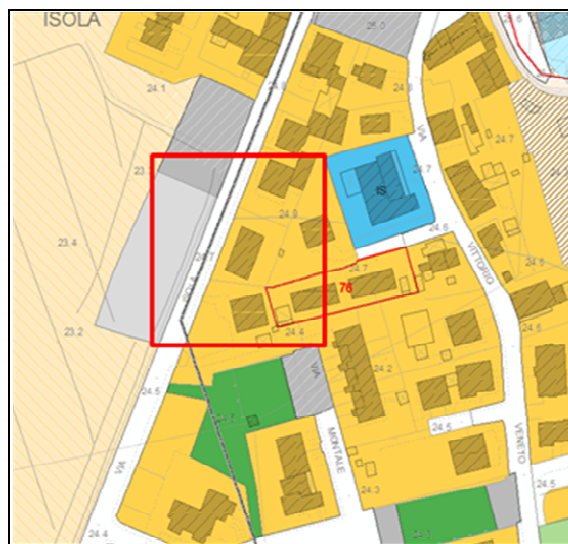
Superficie interessata -  
Prescrizioni specifiche Nessuna



Ubicazione dell'area



Estratto RU vigente



Estratto RU variante



## Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G1	2	G1	2
IDRAULICA	I2	2	I2-P1	2
SISMICA	S2	2	S2	2

### Istanza 154

#### Ufficio Tecnico

#### Rettifica viabilità esistente in via Savonarola, loc. Ponte a Egola

Dati catastali

f. 27 part. 405

Oggetto

Rettifica di errore materiale di rappresentazione grafica di un piccolo tratto di strada pubblica esistente in diramazione di via Savonarola, mediante classificazione a "strada pubblica esistente".

Superficie interessata

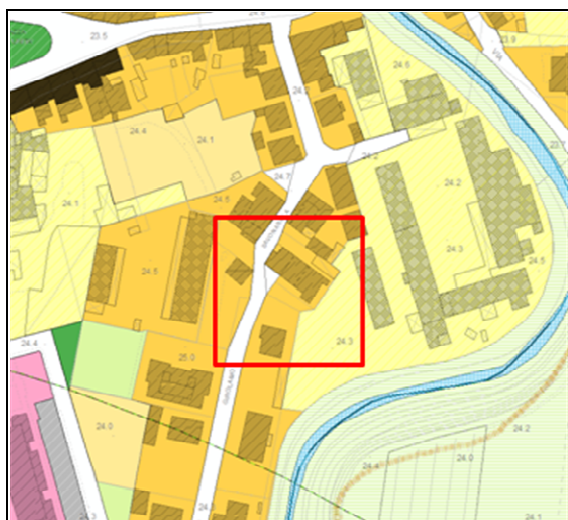
-

Prescrizioni specifiche

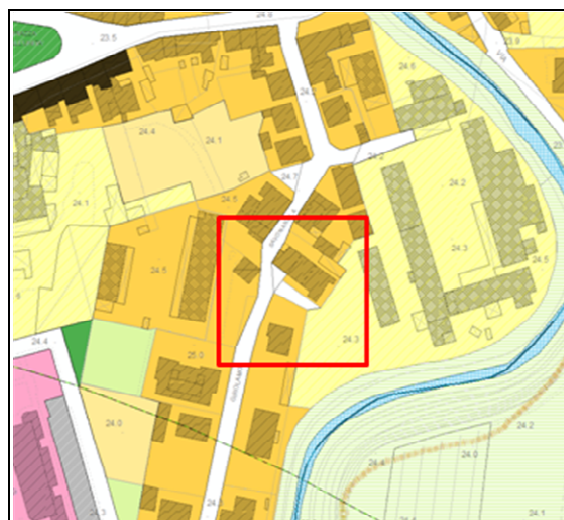
Nessuna



Ubicazione dell'area



Estratto RU vigente



Estratto RU variante

### Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G1	1	G1	1
IDRAULICA	I3	2	I3-P2	2
SISMICA	S2	2	S2	2

#### Istanza 176

#### Ufficio Tecnico

#### Rettifica errore materiale di rappresentazione grafica di tratto del tracciato della circonvallazione sud di Ponte a Egola

Dati catastali

f. 27

Oggetto

Rettifica di errore materiale di rappresentazione grafica relativa alla previsione del tracciato della strada di circonvallazione sud di Ponte a Egola non corrispondente con la scheda di assetto LP1-B, di maggior dettaglio, approvata insieme al 2° RU con delibera consiliare n. 60 del 07.08.2015.

Superficie interessata

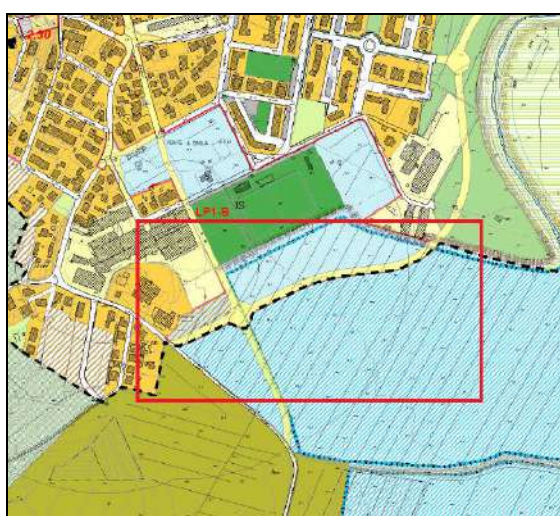
-

Prescrizioni specifiche

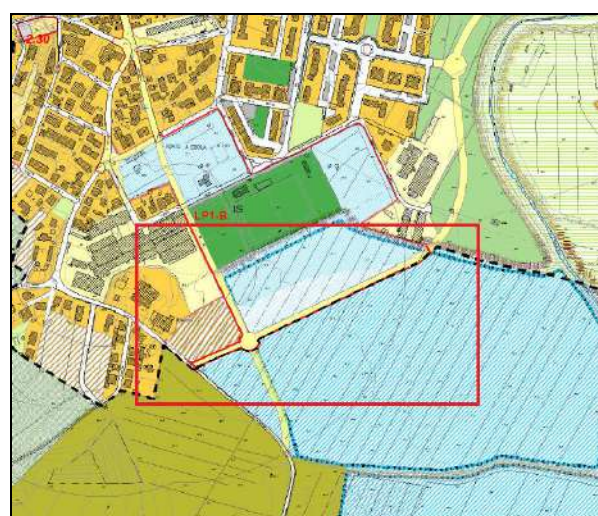
Ai sensi della legge regionale n. 41/2018 articolo 13, comma 2, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, l'intervento risulta realizzabile a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.



Ubicazione dell'area



Estratto RU vigente



Estratto RU variante

### Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G1	1	G1	1
IDRAULICA	I3	2	I3-P2	3
SISMICA	S2	2	S2	2

\* vedi prescrizioni specifiche

**Istanza 177**

**Ufficio Tecnico**

**Rettifica errore grafico di rappresentazione cartografica del margine sud dell'area per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico - aree per l'istruzione di progetto", via Ribaldinga, loc. San**



## Miniato Basso

Dati catastali

f. 32 part. 256

Oggetto

Rettifica di errore materiale di rappresentazione grafica del margine sud dell'area destinata ad attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico - aree per l'istruzione di progetto, facendolo coincidere con la strada vicinale esistente.

Superficie interessata

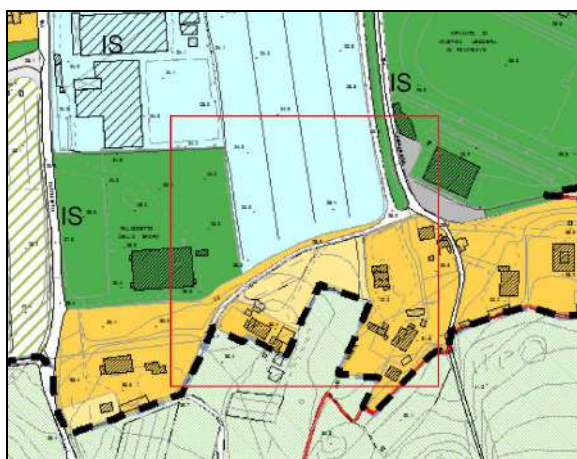
-

Prescrizioni specifiche

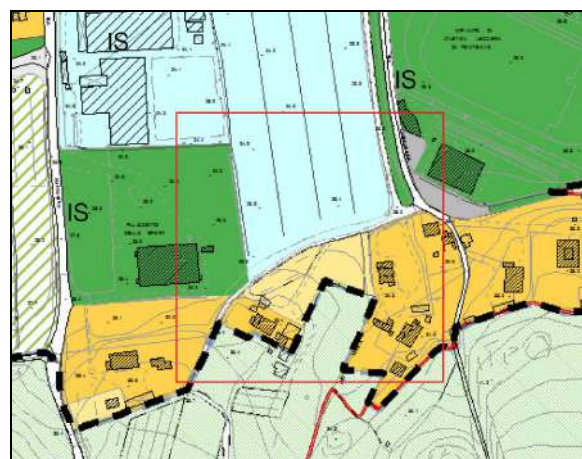
Nessuna



*Ubicazione dell'area*



Estratto RU vigente



Estratto RU variante

## Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G1	1	G1	1
IDRAULICA	I2	2	I2-P1	2
SISMICA	S2	2	S2	2

\* vedi prescrizioni specifiche

### Istanza 180

#### Ufficio Tecnico

#### Modifica della "Tav. 1 - Ambiti di applicazione del R.U." per rettifiche di perimetrazioni di zona

Dati catastali

-

Oggetto

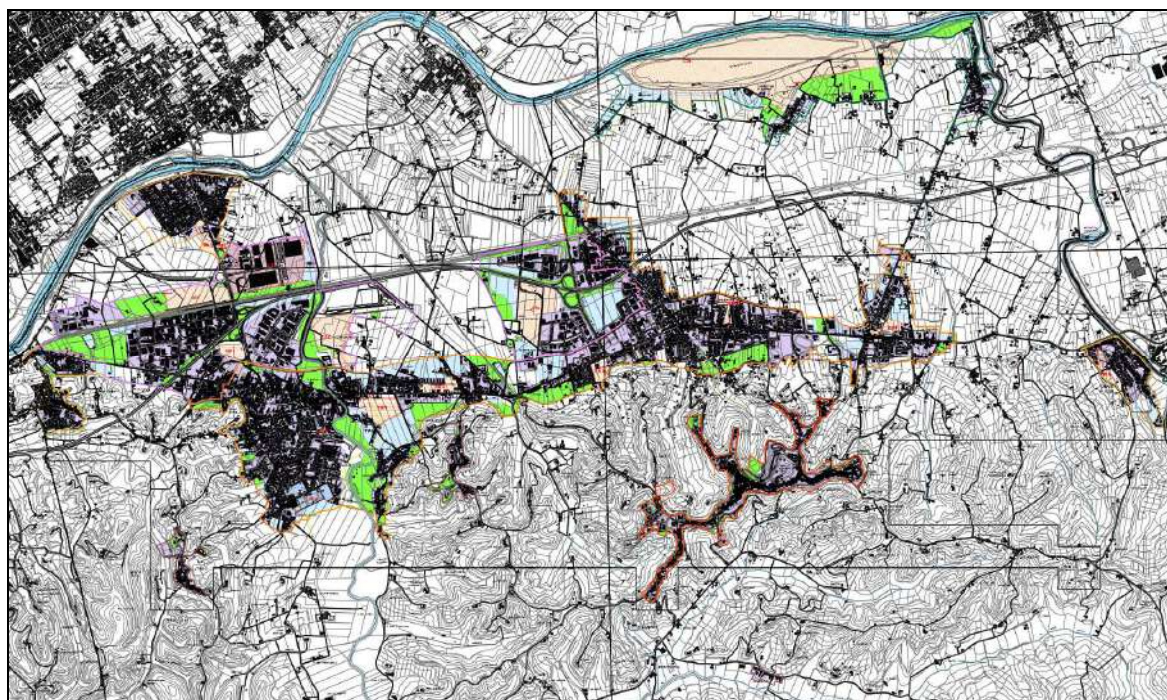
A seguito delle modifiche cartografiche apportate alla disciplina dei suoli con la presente e precedente variante, si ritiene opportuno aggiornare e rendere coerente la *Tav. 1 - Ambiti di applicazione del R.U.* in modo da garantire la perfetta coerenza tra i vari elaborati costitutivi del RU.

Superficie interessata

-

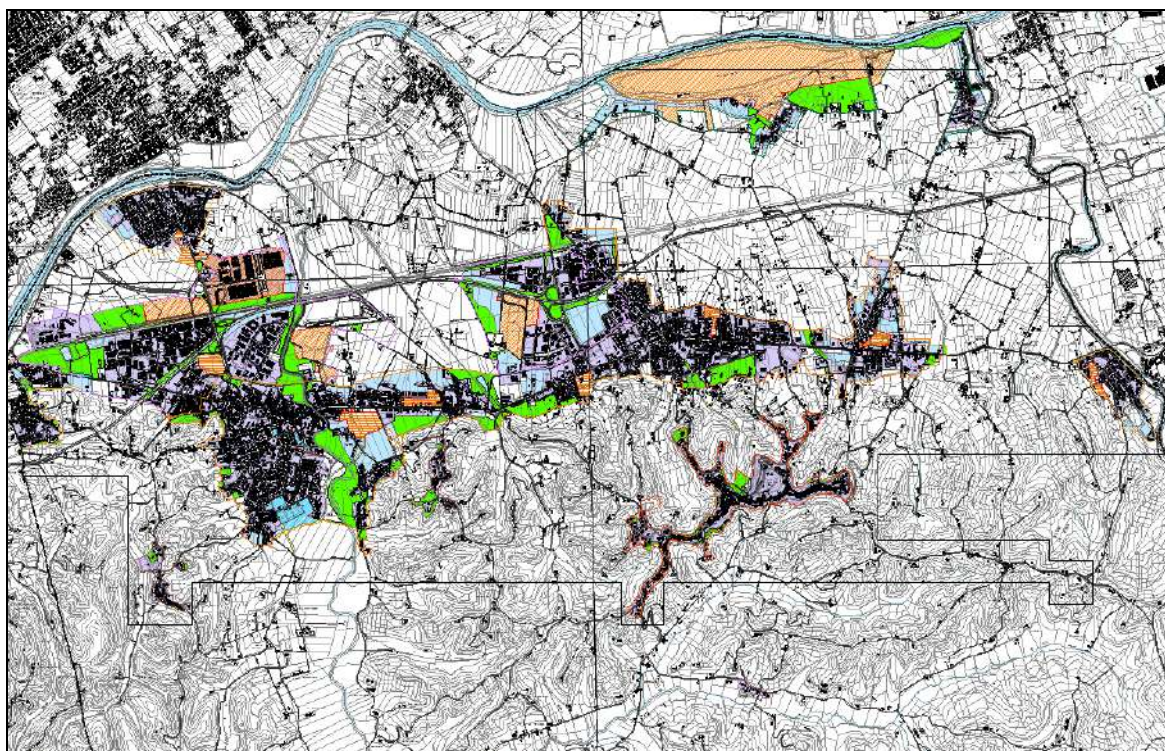
Prescrizioni specifiche

Nessuna



Estratto RU vigente - Tav. 1





Estratto RU variante - Tav. 1

#### Istanza 181

#### Ufficio Tecnico

#### Modifica della "Tav. Qc1 – Carta delle U.T.O.E., dei centri abitati e dei vincoli" per rettifiche di perimetrazioni di zona<sup>5</sup>

Dati catastali

-

Oggetto

A seguito delle modifiche cartografiche apportate alla disciplina dei suoli con la presente e precedente variante, si ritiene opportuno aggiornare e rendere coerente la *Tav. Qc1 – Carta delle U.T.O.E., dei centri abitati e dei vincoli* in merito alla esatta delimitazione dei centri abitati e di conseguenza alle fasce di rispetto stradale.

Superficie interessata

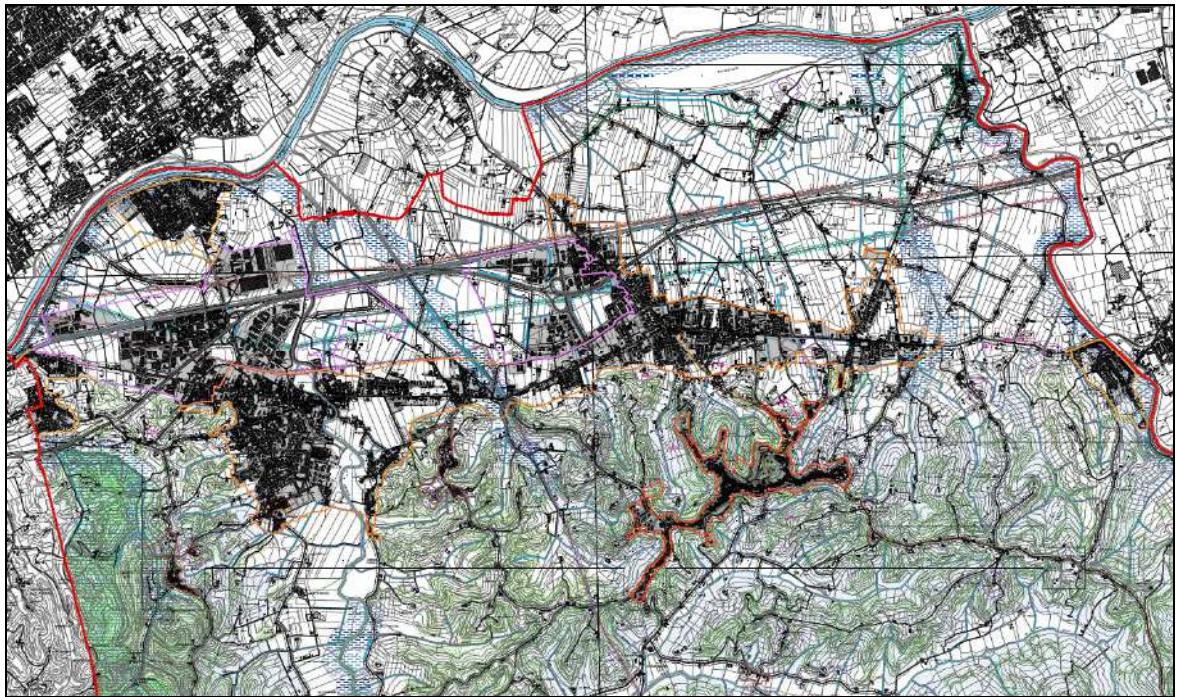
-

Prescrizioni specifiche

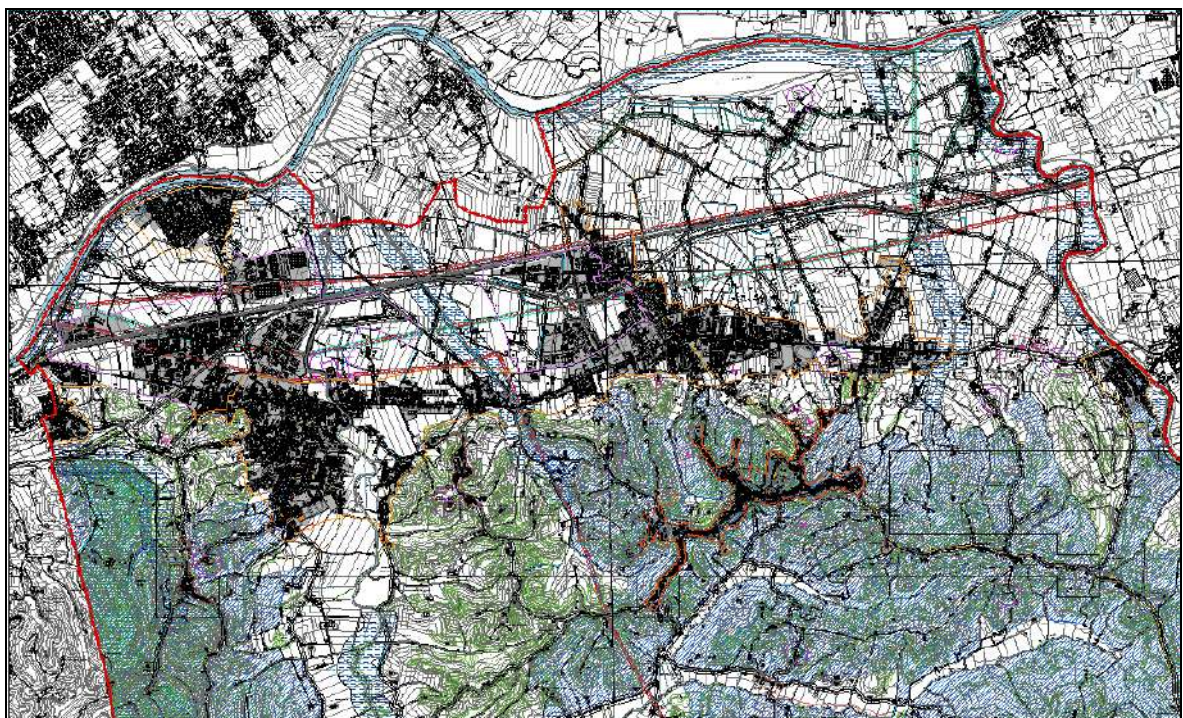
Nessuna

<sup>5</sup> Ulteriori aggiornamenti sono stati introdotti con il recepimento dell'osservazione n. 15 (Talini).





Estratto RU vigente - Tav. Qc1



Estratto RU variante - Tav. Qc1



## 4.2 Modifiche alle tavole della disciplina dei suoli

### Istanza 25

### Calvetti Giovacchino e Valentino

**Modifica classificazione di lotto di terreno da "area residenziale di consolidamento" ad "area residenziale di completamento" in via Tosco Romagnola Est, loc. Ponte a Egola.**

Dati catastali

f. 28 partt. 481-493-626

Oggetto

Ripristino dell'edificabilità del 1° RU di lotto di terreno posto all'interno tessuto urbano a prevalente funzione residenziale con tipologia lineare a pettine (T.R.8. del PIT/PPR).

Superficie interessata

937 mq

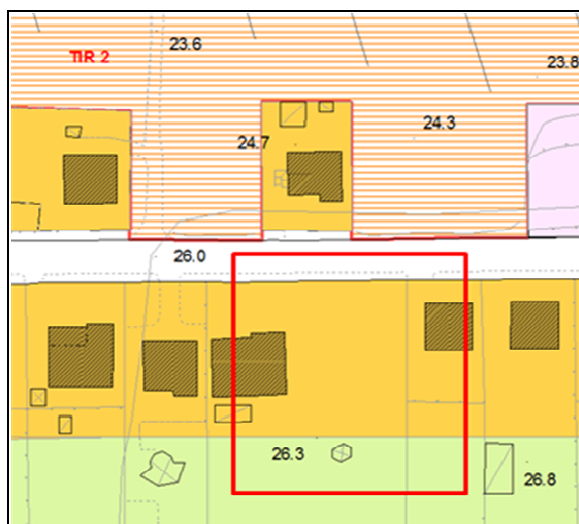
Prescrizioni specifiche

Nessuna

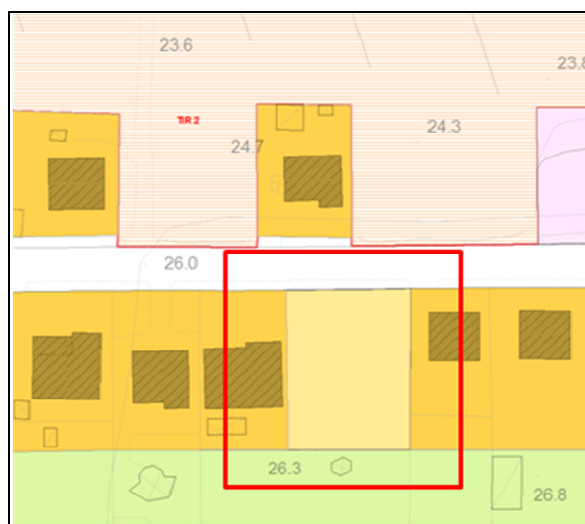


*Ubicazione dell'area*





Estratto RU vigente



Estratto RU variante

### Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G1	1	G1	1
IDRAULICA	I2	2	I2-P1	2
SISMICA	S2	2	S2	2

#### Istanza 49

#### Nacci Paolo

**Modifica classificazione di lotto di terreno da "area produttiva di consolidamento" ad "area produttiva di completamento" in via A. Volta, loc. San Miniato Basso**

Dati catastali

f. 17 partt. 91-1892-1893

Oggetto

Ripristino dell'edificabilità del 1° RU di lotto di terreno posto all'interno tessuto urbano a piattaforma produttiva (TPS2 del PIT/PPR). Lotto del piano di lottizzazione artigianale di via Radice per la quale sono stati sostenuti i costi di urbanizzazione e rimasto inattuato per sopravvenute difficoltà economiche della proprietà.

Superficie interessata

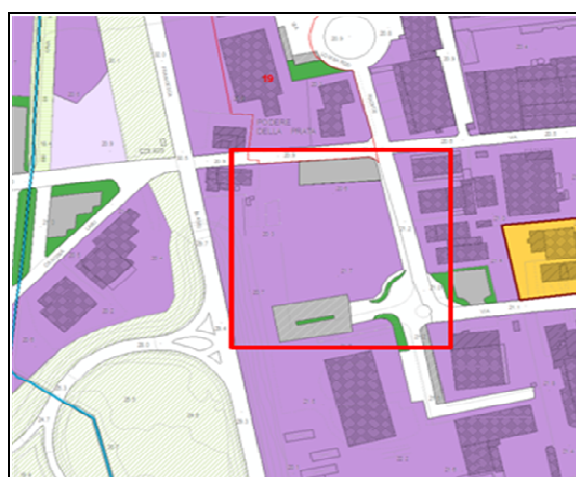
5.725 mq

Prescrizioni specifiche

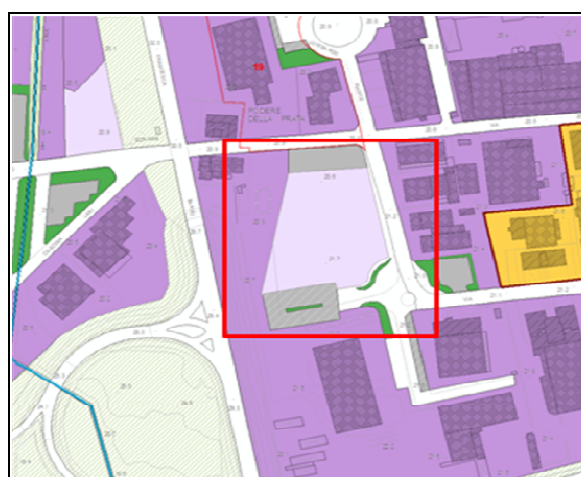
Ai sensi della legge regionale n. 41/2018 articolo 11, comma 2, indipendentemente dalla magnitudo, l'intervento risulta realizzabile a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c). Per le lettere a) e b) si indica la Cassa di espansione dei Piaggioni a Roffia.



Ubicazione dell'area



Estratto RU vigente



Estratto RU variante

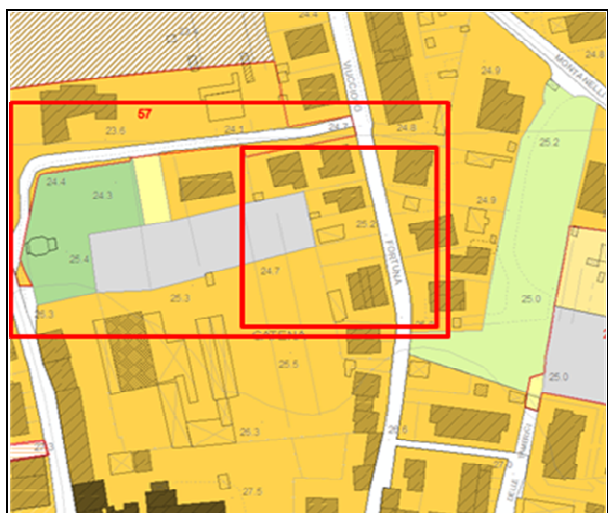
### Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G2	2	G2	2
IDRAULICA	I3	3	I3-P2	4*
SISMICA	S3	3	S3	3

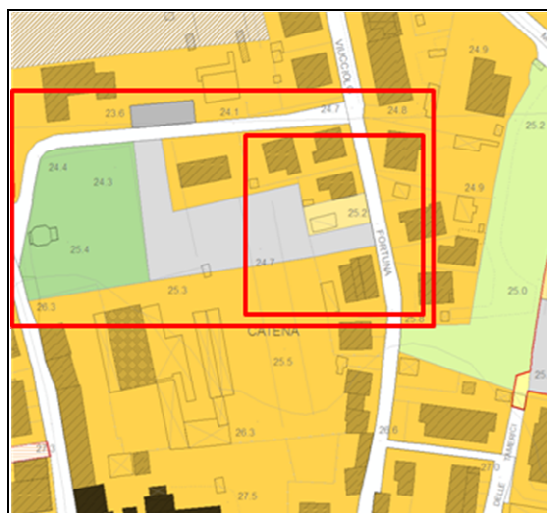
\* Vedi prescrizioni specifiche per la fattibilità idraulica contenute nella Relazione di fattibilità<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Modificate a seguito di prescrizioni del Genio Civile.





Estratto RU vigente



Estratto RU variante

### Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G1	1	G1	2
IDRAULICA	I2	1	I2-P1	2
SISMICA	S2	2	S2	2

#### Istanza 63

**Lopardo Antonio e Maurizio<sup>7</sup>**

**Modifica classificazione di lotto di terreno da "area produttiva di consolidamento" ad "area produttiva di completamento" in via Cascina Lari, loc. San Miniato Basso**

Prot. 12402 del 22.04.2017

Dati catastali

f. 16 partt. 1024-1025

Oggetto

Ripristino dell'edificabilità del 1° RU di lotto di terreno posto all'interno tessuto urbano a piattaforma produttiva-commerciale (TPS2 del PIT/PPR). Lotto di piano di lottizzazione convenzionata per la quale sono stati sostenuti i costi di urbanizzazione e rimasto inattuato per sopraggiunta crisi del settore produttivo.

Superficie interessata

Mq. 2.047

Prescrizioni specifiche

Ai sensi della legge regionale n. 41/2018 articolo 11, comma 2, indipendentemente dalla magnitudo, l'intervento risulta realizzabile a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8,

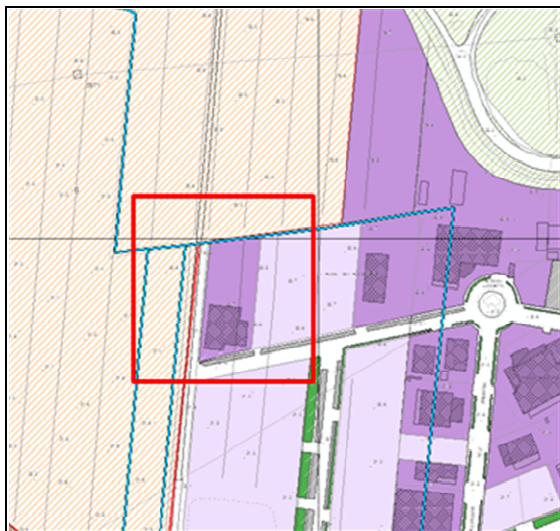
<sup>7</sup> Eliminata in accoglimento dell'osservazione n. 11 (Lopardo Antonio e altri) con la quale l'istanza è stata ritirata.



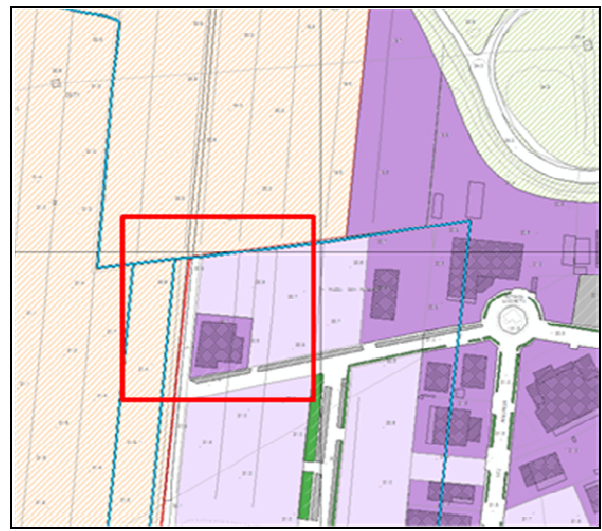
comma 1, lettere a), b) o c). Per le lettere a) e b) si indica la Cassa di espansione dei Piaggioni a Roffia.



Ubicazione dell'area



Estratto RU vigente



Estratto RU variante

### Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G1	1	G1	2
IDRAULICA	I3	3	I3-P2	3*

SISMICA	S2	2	S2	2
---------	----	---	----	---

### Istanza 70

#### Mancini Giovanni

**Modifica della classificazione del terreno destinato ad "area residenziale di completamento" (in parte), "verde privato" (in parte) e "parcheggio pubblico di progetto" (in parte), con attuazione a progetto unitario convenzionato 3.01, con eliminazione della previsione a "parcheggio pubblico", in via Sforza, San Miniato.**

Prot. 14552 del 11.05.2017

#### Dati catastali

f. 44 partt. 412-413-414

#### Oggetto

La variante elimina la previsione dell'area a parcheggio pubblico in relazione alla onerosità dell'intervento dovuta alla particolare orografia dei luoghi e alla scarsa necessità di spazi di sosta pubblici in questo tratto di strada. La convenzione urbanistica che disciplinerà gli impegni all'attuazione del progetto di edificazione dovranno contenere l'obbligo del soggetto privato a corrispondere al Comune la somma necessaria alla realizzazione di parcheggio pubblico di pari dimensione in altra area che presenta maggiori necessità e che sarà individuata dall'amministrazione comunale.

#### Superficie interessata

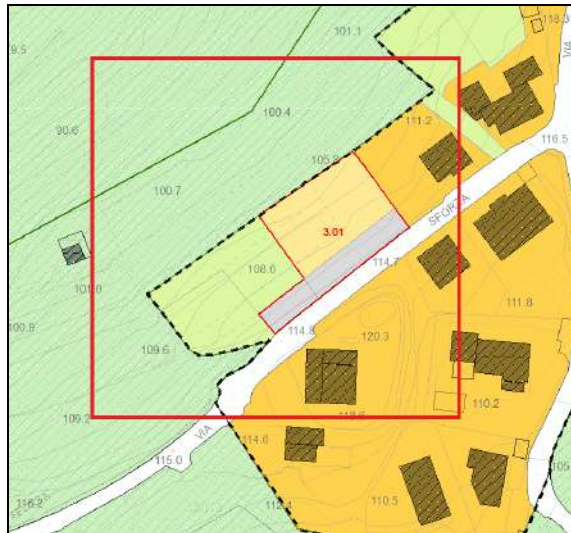
Vigente: 877 mq residenziale, 1.233 mq verde privato, 440 mq parcheggio pubblico di progetto. Variante: 877 mq residenziale, 1.673 mq verde privato

#### Prescrizioni specifiche

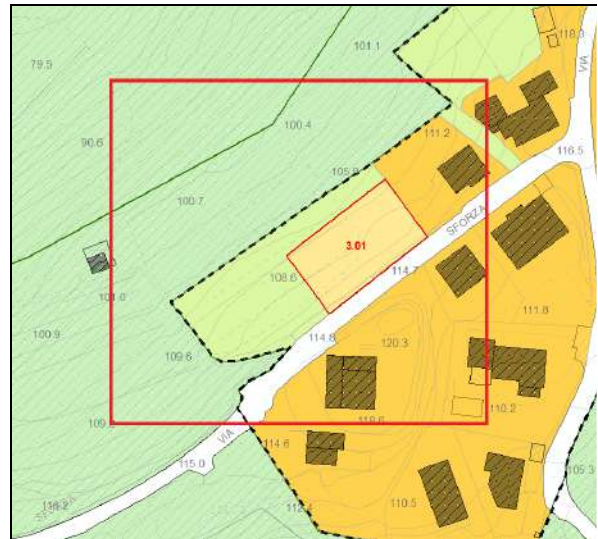
Nessuna



*Ubicazione dell'area*



Estratto RU vigente



Estratto RU variante

### Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G2	2	G2	2
IDRAULICA	-	-	-	-
SISMICA	S2	2	S2	2

#### Istanza 78

#### Cioni Maria e Pertici Antonella

**Modifica classificazione di terreno da "area produttiva di consolidamento" ad "area produttiva di completamento" in via del Cuoio, loc. Romaiano - Ponte a Egola**

Prot. 18346 del 29.06.2017

#### Dati catastali

f. 13 partt. 46-153-289-290-291-292-565-628-630-666-667-669-670-671-701-794-795-796

#### Oggetto

Eliminazione del piano attuativo 83 a destinazione artigianale (ex zona D4 del PRG), approvato con delibera consiliare n. 29 del 2008 ma non convenzionato e ormai decaduto per decorrenza termini, e sua sostituzione con n. 3 progetti unitari convenzionati che complessivamente ricalcano la previsione urbanistica precedente e, risultando coincidenti con le varie proprietà interessate, risultano di più agevole attuazione. Si aggiorna in tal senso anche l'appendice C delle norme di attuazione.

#### Superficie interessata

Mq. 13.050

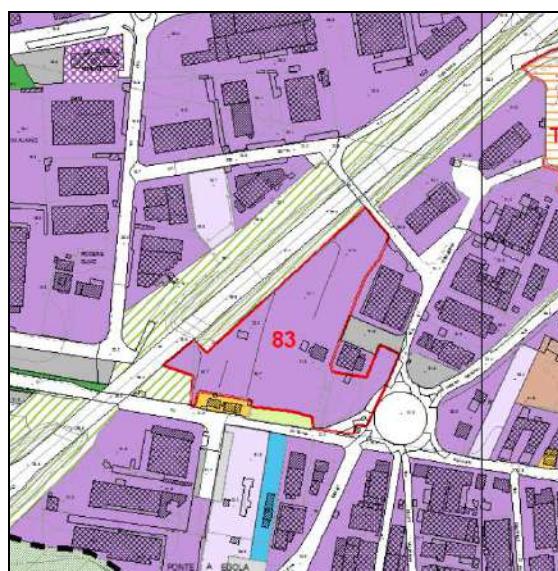
#### Prescrizioni specifiche

Nessuna

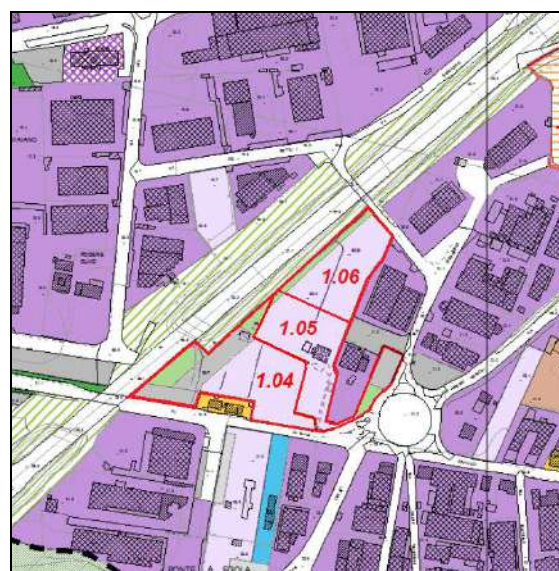




Ubicazione dell'area



Estratto RU vigente



Estratto RU variante

### Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G1	1	G1	1
IDRAULICA	I2-I3	2-3	I2-I3/P1-P2	4*
SISMICA	S2	2	S2	2

\* Vedi prescrizioni specifiche per la fattibilità idraulica contenute nella Relazione di fattibilità<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Modificate a seguito di prescrizioni del Genio Civile.



**Istanza 116****FAB S.n.c. Bagnoli Giuseppe****Modifica classificazione di terreno da "area produttiva di consolidamento" ad "area produttiva di completamento" in via del Cuoio, loc. Romaiano - Ponte a Egola**

Prot. 1369 del 12.01.2018

Dati catastali

f. 13 part. 421

Oggetto

Ripristino dell'edificabilità del 1° RU di lotto di terreno posto all'interno tessuto urbano a piattaforma produttiva (TPS2 del PIT/PPR). Lotto di piano di lottizzazione industriale convenzionata di Romaiano per la quale sono stati sostenuti i costi di urbanizzazione e rimasto inattuato per sopraggiunta crisi del settore produttivo.

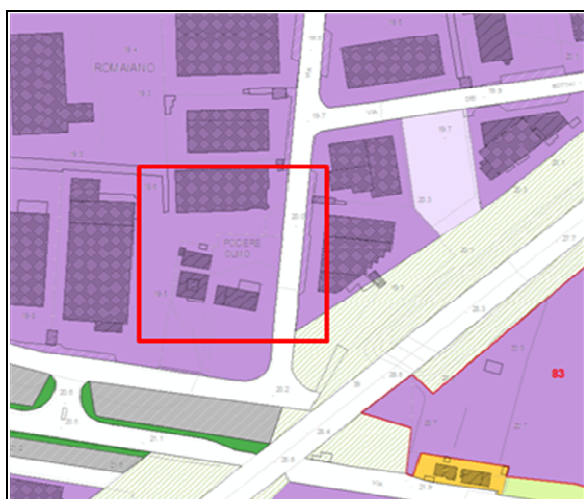
Superficie interessata

Mq. 876

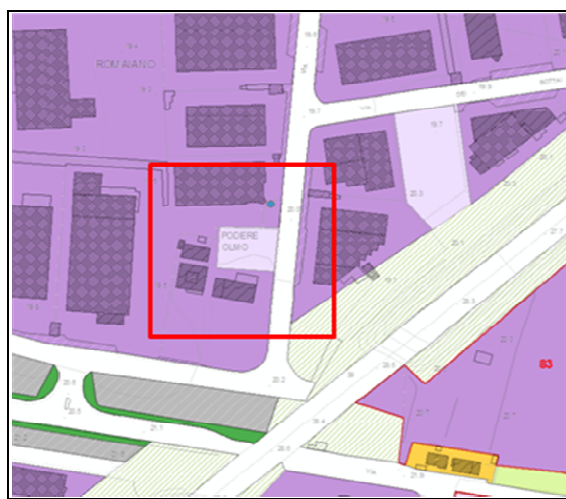
Prescrizioni specifiche

Ai sensi della legge regionale n. 41/2018 articolo 11, comma 2, indipendentemente dalla magnitudo, l'intervento risulta realizzabile a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c). Per le lettere a) e b) si indica la Cassa di espansione dei Piaggioni a Roffia.

*Ubicazione dell'area*



Estratto RU vigente



Estratto RU variante

### Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G1	1	G1	1
IDRAULICA	I3	3	I3/P2	4*
SISMICA	S2	2	S2	2

\* Vedi prescrizioni specifiche per la fattibilità idraulica contenute nella Relazione di fattibilità<sup>9</sup>

#### Istanza 121

**Cioni Alberto e Cioni Maurizio per soc. Mancini Adriana S.n.c.**

**Modifica classificazione di terreno da "verde pubblico esistente" a "parcheggio pubblico esistente" (in parte) e "area produttiva di consolidamento" (in parte) in via Guerrazzi, loc. San Miniato Basso**

Prot. 4309 del 08.02.2018

Dati catastali

f. 16 part. 915

Oggetto

La modifica riguarda in parte la presa d'atto e l'esatta classificazione del "parcheggio pubblico esistente" e in parte la classificazione ad "area produttiva di consolidamento" di una striscia di terreno marginale per consentire un secondo accesso carrabile al fabbricato artigianale, riducendo della corrispondente superficie l'area a "verde pubblico esistente".

Superficie interessata

Mq. 200

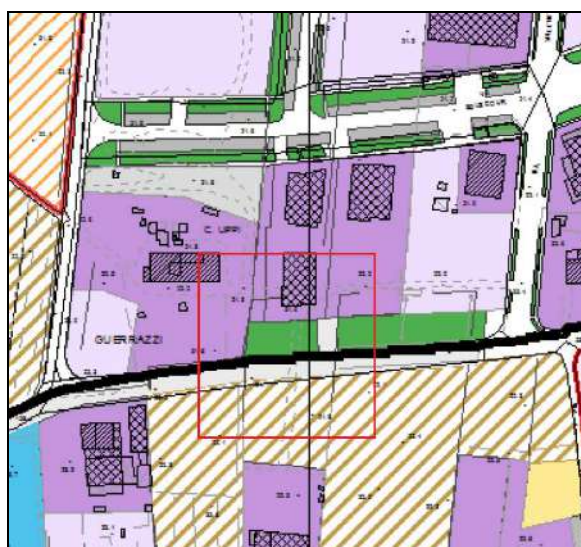
Prescrizioni specifiche

Nessuna

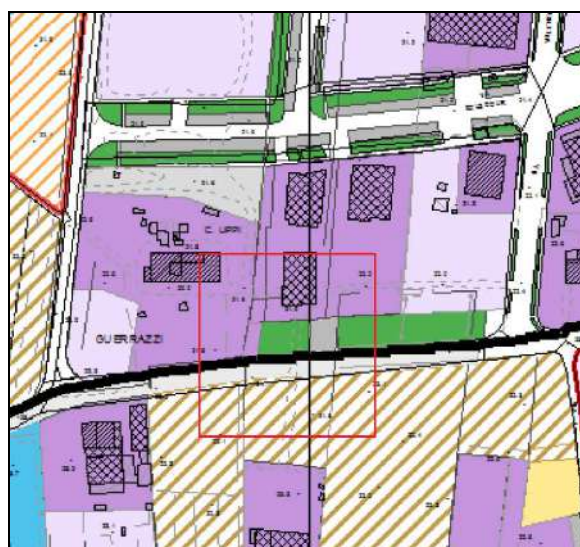
<sup>9</sup> Modificata a seguito di prescrizioni del Genio Civile.



Ubicazione dell'area



Estratto RU vigente



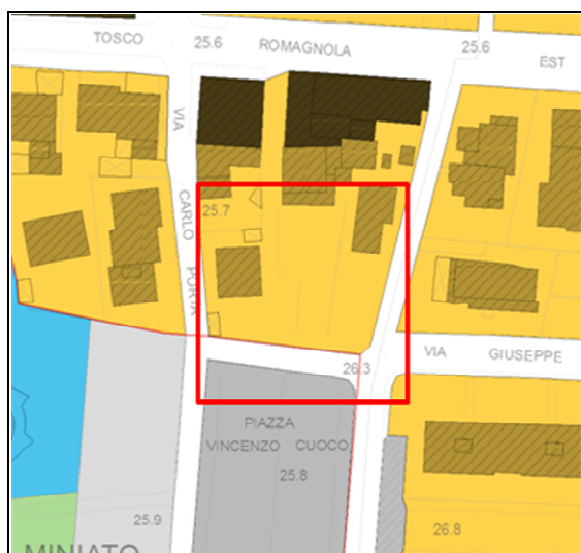
Estratto RU variante

### Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche

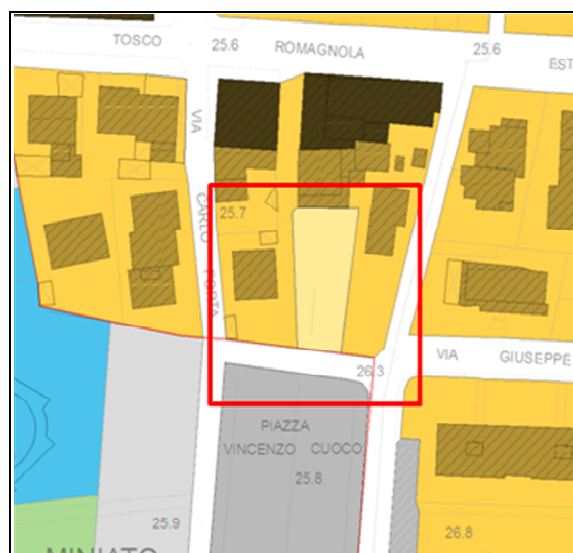
	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G1	1	G1	1
IDRAULICA	I3	2	I3-P2	2
SISMICA	S2	2	S2	2







Estratto RU vigente



Estratto RU variante

### Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G1	1	G1	1
IDRAULICA	I2	2	I2-P1	2
SISMICA	S2	2	S2	2

#### Istanza 146

**Rossi Gino, Rossi Giuseppe, Rossi Romano e Martone Lucia**

**Modifica della classificazione di terreno da "area di riqualificazione" (in parte) e "area periurbana" (in parte) e "area di tutela idraulica" (invaso artificiale uso irriguo), ad "area residenziale di consolidamento" in via 1° Maggio, loc. Ponte a Egola**

Prot. 29940 del 05.11.2018

Dati catastali

f. 26 part. 815

Oggetto

Terreno posto all'interno tessuto urbano sfrangiato di margine (TR7 del PIT/PPR) a prevalente funzione residenziale, con vecchi opifici produttivi raccolti in spazi ridotti e ampi spazi di pertinenza. La variante consente un riordino complessivo dell'insediamento e la riconversione a funzioni residenziali di parte degli immobili presenti. E' previsto l'interramento dell'invaso artificiale ad uso irriguo, inutilizzato da tempo e non più necessario alle attività colturali, e la rinaturalizzazione dell'area mediante il ripristino dell'originario stato dei luoghi.

Superficie interessata

Mq. 535





## Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G1	1	G1	1
IDRAULICA	I2	1-2	I2-P1	2
SISMICA	S2	2	S2	2

2 - vedi prescrizioni specifiche

### Istanza 153

#### Ufficio Tecnico

#### Modifica classificazione area a parcheggio di uso pubblico in via Aporti, loc. San Miniato Basso

Dati catastali

f. 17 partt. 1168-1353

Oggetto

Modifica della ubicazione di "parcheggio pubblico esistente" nei pressi dell'area commerciale, con interessamento di spazi a parcheggio di uso pubblico esistenti, al fine di evitare interruzioni e dare continuità al parcheggio di relazione delle attività commerciali su tutto il fronte di via Aporti.

Superficie interessata

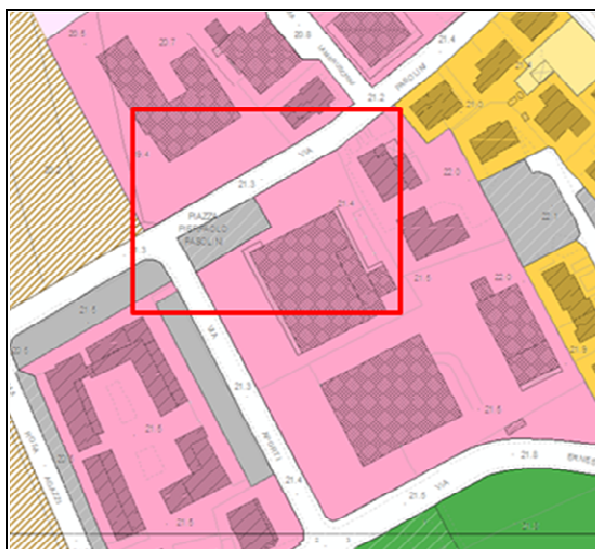
Mq. 679

Prescrizioni specifiche

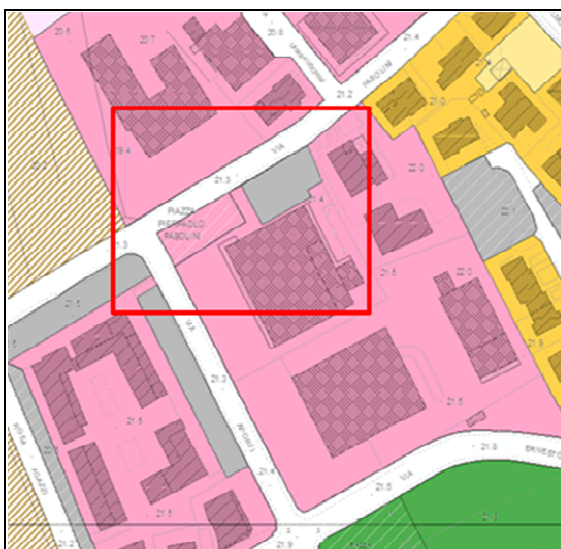
Ai sensi della legge regionale n. 41/2018 articolo 13, comma 4, lett. b), indipendentemente dalla magnitudo, l'intervento risulta realizzabile a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.



Ubicazione dell'area



Estratto RU vigente



Estratto RU variante

### Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G2	2	G2	2
IDRAULICA	I3	2	I3-P2	3
SISMICA	S3	2	S3	3

\* vedi prescrizioni sulla fattibilità idraulica contenute nella Relazione di fattibilità.<sup>10</sup>

#### Istanza 157

**Matteucci Fioretta**<sup>11</sup>

**Modifica della classificazione di terreno da "area residenziale di completamento" ad "area residenziale di consolidamento" in via Savonarola, loc. Ponte a Egola**

Prot. 36773 del 27.12.2018

Dati catastali

f. 27 part. 306

Oggetto

Terreno posto all'interno tessuto urbano a isolati chiusi o semichiusi (T.R.1 del PIT/PPR) sul retro dell'edificio lineare di matrice otto-novecentesca. La variante elimina la potenzialità edificatoria per nuove costruzioni abitative.

Sup. interessata

Mq. 1.159

Prescrizioni specifiche

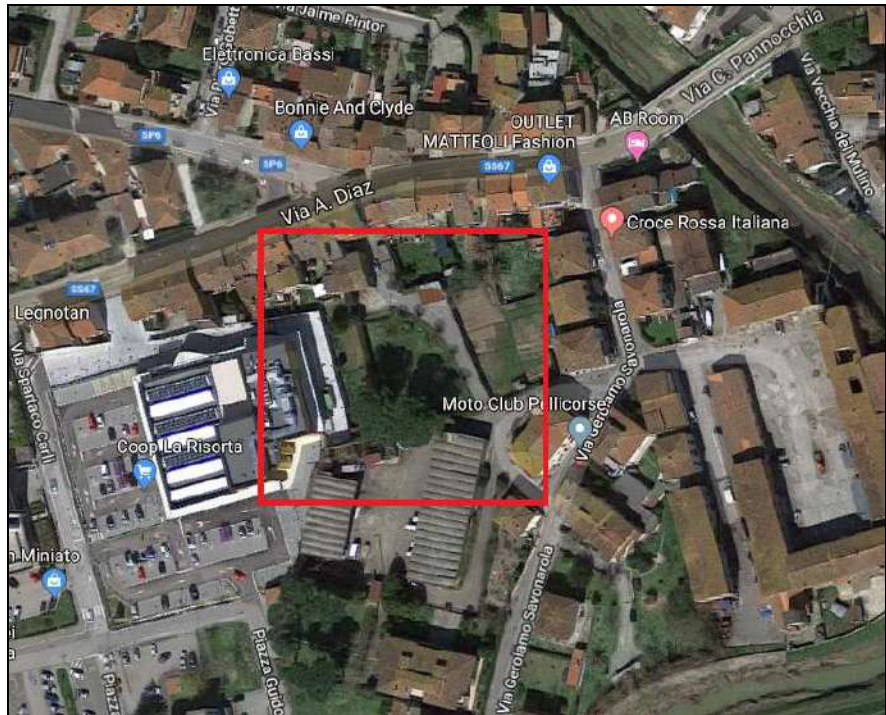
Fattibilità idraulica condizionata. L'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla riduzione della pericolosità dell'area connessa alla

<sup>10</sup> Modificate a seguito di prescrizioni del Genio Civile.

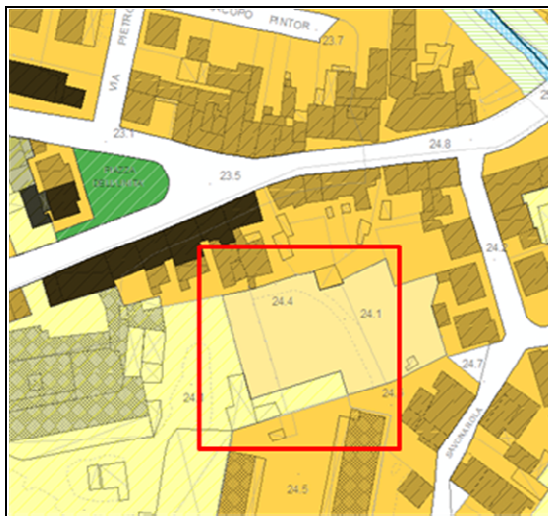
<sup>11</sup> Rettificata in recepimento dell'osservazione n. 13 (Matteucci Fioretta).



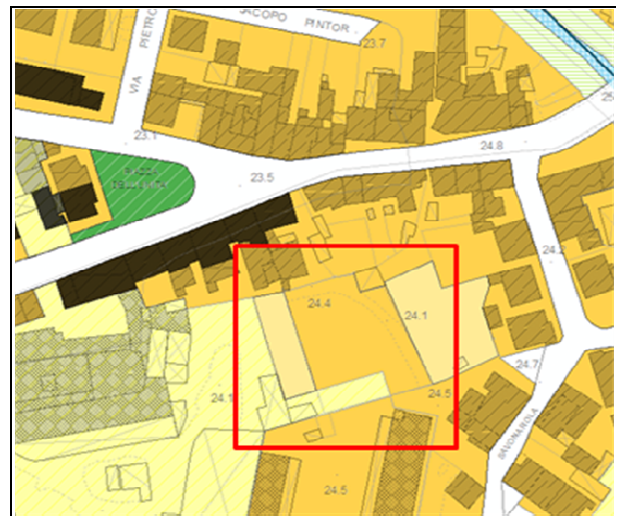
realizzazione del nuovo ponte sul Torrente Egola.



Ubicazione dell'area



Estratto RU vigente



Estratto RU variante

**Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche**

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G1	1	G1	1

IDRAULICA	I3	3*	I3-P2	3
SISMICA	S2	2	S2	2

\* vedi prescrizioni specifiche

## Istanza 160

**Pizza Lucio per Nuova AR-PI Srl, Finucci Elio, Finucci Elvio, Testai Luigi**

**Modifica della previsione a "parcheggio pubblico di progetto" e ampliamento del perimetro del PUC 2.27 relativo a nuovo insediamento residenziale in via Tosco Romagnola Est, loc. La Scala**

Prot. 370 del 07.01.2019

Dati catastali

f. 20 partt. 26-719

Oggetto

Terreno posto a margine dell'abitato di La Scala all'interno tessuto urbano reticolare (RT9 del PIT/PPR) a completamento del recente insediamento residenziale di via Covina. La Variante modifica l'ubicazione della previsione di parcheggio pubblico sostandola in fregio a via Tosco Romagnola Est e amplia il perimetro del progetto unitario convenzionato PUC 2.27 a comprendere i terreni destinati a verde pubblico nella parte nord a confine con il territorio rurale, della stessa proprietà, rendendone più semplice l'attuazione.

Superficie interessata

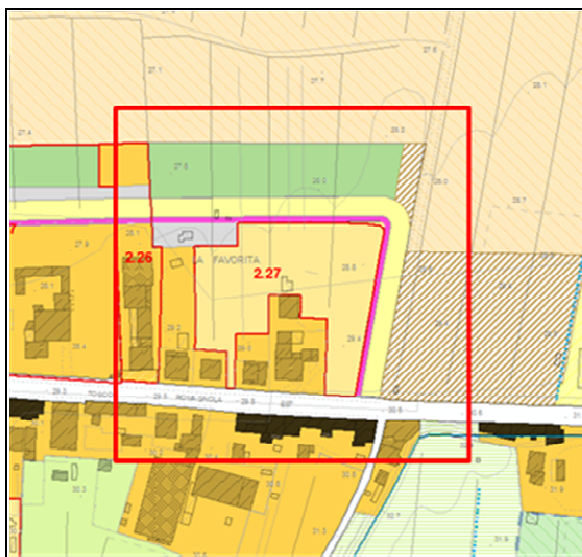
-

Prescrizioni specifiche

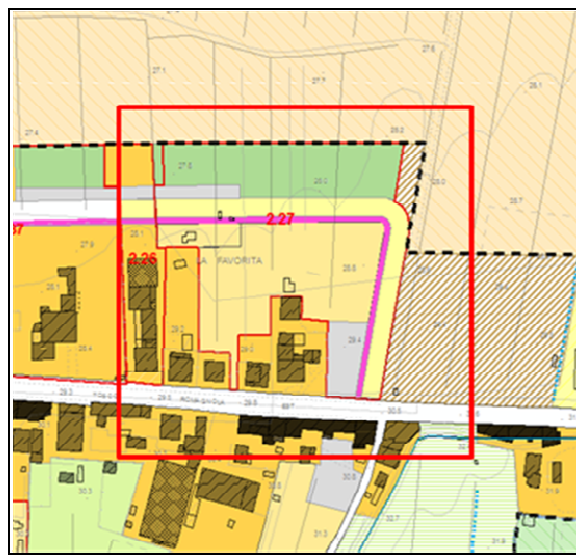
Nessuna



Ubicazione dell'area



Estratto RU vigente



Estratto RU variante

### Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G1	1	G1	1
IDRAULICA	I2	2	I2-P1	2
SISMICA	S2	2	S2	2

#### Istanza 164

**Bessi Andrea, Guendalina e Glenda**

**Modifica della classificazione di terreno da "area residenziale di completamento" ad "area residenziale di consolidamento" all'interno del PUC 2.05 in via Montanelli, loc. La Catena**

Prot. 1366 del 15.01.2019

Dati catastali

f. 15 part. 110

Oggetto

Terreno posto nell'abitato di La Catena all'interno tessuto urbano reticolare (RT9 del PIT/PPR) sul retro di abitazioni residenziali a bassa densità edilizia. La Variante elimina la previsione di nuova edificabilità.

Superficie interessata

Mq. 704

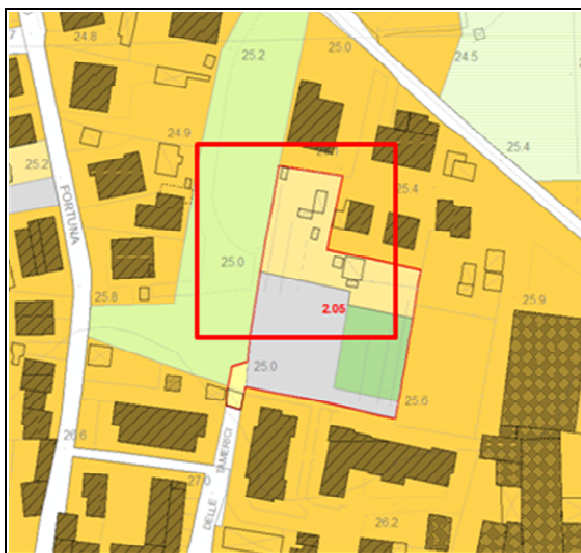
Prescrizioni specifiche

Nessuna

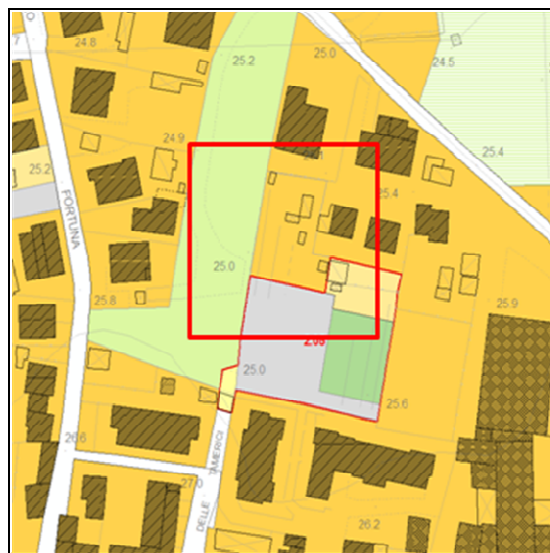




Ubicazione dell'area



Estratto RU vigente



Estratto RU variante

### Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G1	1	G1	1
IDRAULICA	I2	2	I2-P1	2
SISMICA	S2	2	S2	2

Istanza 170

**Spinelli Nico, Scali Andrea, Bertini Giovanni, Bertini Giovanni, Bertini Luisa**

**Modifica della classificazione di area relativa a complesso edilizio da "area residenziale di consolidamento" a "territorio rurale - ambito Ec Colle di San Miniato" in via Pier delle Vigne, San Miniato**

Prot. 1789 del 19.01.2019

Dati catastali

f. 44 partt. 14-200-308-309-310-424-425-426

Oggetto

Vecchio complesso edilizio articolato in due corpi distinti posto sul margine ovest dell'abitato di San Miniato sul fronte rivolto verso la valle di Bacoli. L'edificio a nord versa in grave stato di degrado e risulta pericolante. In relazione alla collocazione e alle caratteristiche prevalenti del contesto, la variante al RU e al PS scorpora questo modesto complesso edilizio dall'UTOE 3 Città storica inglobandolo nella zona agricola corrispondente al limite della sede stradale lato valle.

Superficie interessata

-

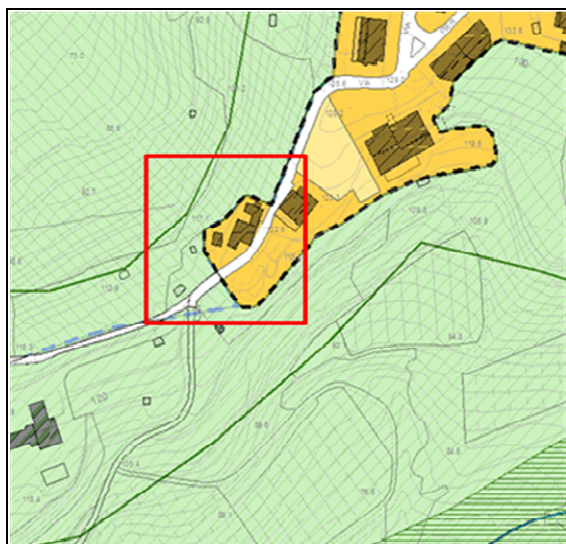
Prescrizioni specifiche

Nessuna

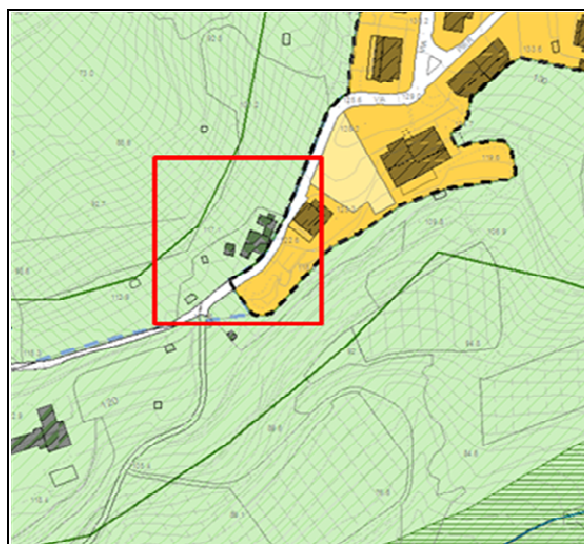


*Ubicazione dell'area*

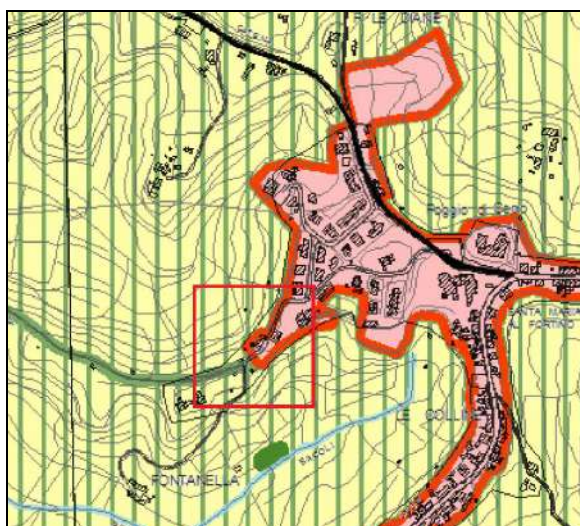




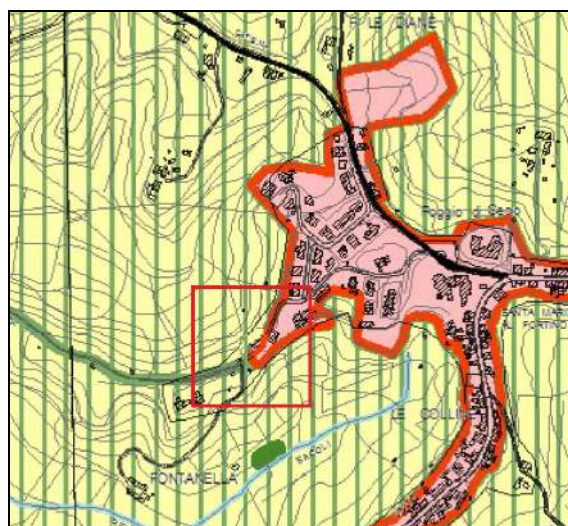
Estratto RU vigente



Estratto RU variante



Estratto PS vigente



Estratto PS variante

### Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G3	2	G3	3
IDRAULICA	-	-	-	-
SISMICA	S2	2	S3	3



**Istanza 172****Bertini Giacomo e Guerri Roberto****Modifica della classificazione di area edificata da "area produttiva di completamento" ad "area produttiva di consolidamento" in via Locatelli, loc. San Miniato Basso**

Prot. 1863 del 21.01.2019

Dati catastali

f. 16 partt. 1187-1197-1198

Oggetto

Lotto di terreno edificato posto all'interno della lottizzazione artigianale Castellonchio. Tessuto a piattaforme produttive - commerciali (TPS2 del PIT/PPR). La variante prende atto dell'avvenuta edificazione e aggiorna la destinazione produttiva.

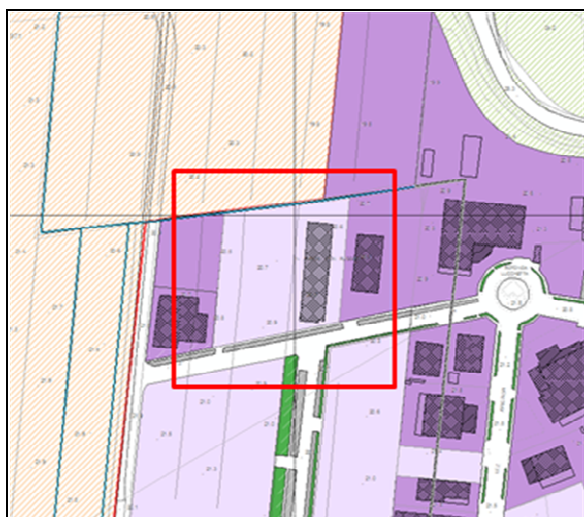
Superficie interessata

Mq. 7.158

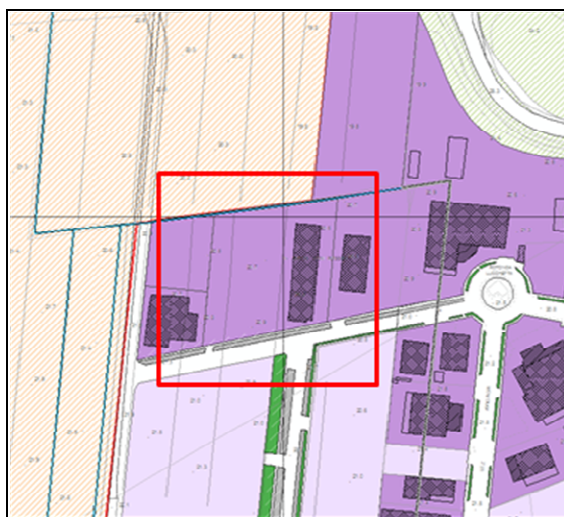
Prescrizioni specifiche

Fattibilità idraulica condizionata.

*Ubicazione dell'area*



Estratto RU vigente



Estratto RU variante

### Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G1-G2	2	G1-G2	2
IDRAULICA	I3	3*	I3-P2	3
SISMICA	S2-S3	3*	S2-S3	3

\* Vedi prescrizioni sulla fattibilità idraulica contenute nella Relazione di fattibilità.<sup>12</sup>

#### Istanza 174

#### Dani Gabriella

**Modifica classificazione terreno da area della trasformazione "TIR.4 La Scala" ad "area residenziale di completamento" e "parcheggio pubblico di progetto" soggetto a progetto unitario convenzionato in via Trento, loc. La Scala**

Dati catastali

f. 19 partt. 121-130

Oggetto

La variante esclude dalla scheda di assetto TIR.4 La Scala la porzione di terreno attestante su via Trento, già utilizzata parzialmente per parcheggio privato ad uso pubblico, per consentirne l'attuazione mediante progetto unitario convenzionato con previsione di parcheggio pubblico di progetto.

Superficie interessata

Mq. 1.490

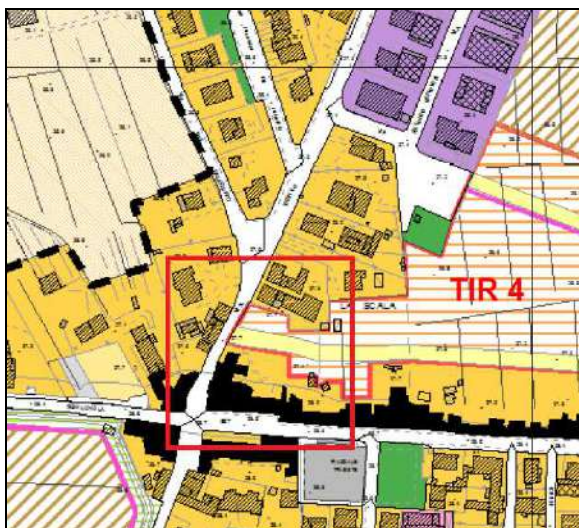
Prescrizioni specifiche

Nessuna

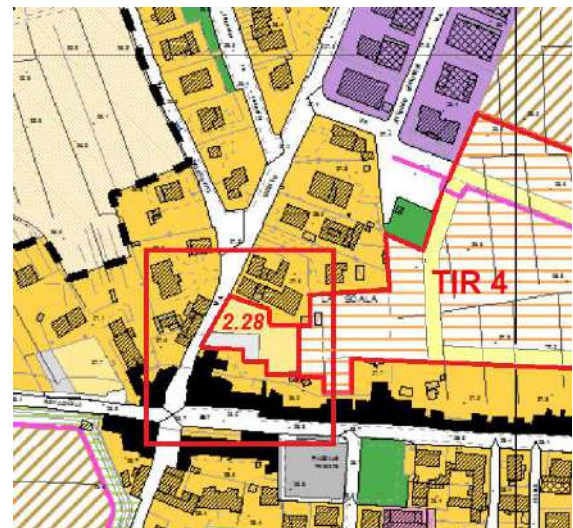
<sup>12</sup> Modificate a seguito di prescrizioni del Genio Civile.



Ubicazione dell'area



Estratto RU vigente



Estratto RU variante

### Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G1	2	G1	2
IDRAULICA	I2	2	I2-P1	2
SISMICA	S2	2	S2	2



**Istanza 178****Ufficio Tecnico<sup>13</sup>**

**Modifica dell'assetto urbanistico del PUC 2.21 destinato ad "area residenziale di completamento" (in parte), "verde pubblico di progetto" (in parte) e "pista ciclopedonale di progetto" (in parte), introducendo un'"area a parcheggio pubblico di progetto", in via Poliziano, loc. San Miniato Basso**

Dati catastali

f. 18 partt. 1589-1590-1707

Oggetto

Introduzione all'interno del PUC 2.21 di previsione a "parcheggio pubblico di progetto" lungo via Poliziano in relazione alla necessità di una maggiore dotazione di spazi di sosta pubblici per la presenza di una scuola pubblica nell'area antistante, e diversa conformazione del "verde pubblico di progetto" in allineamento ad area esistente lungo via Capitini.

Superficie interessata

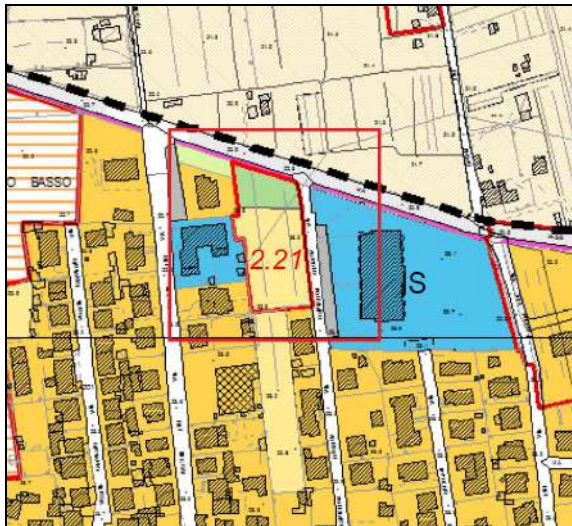
Mq. 3.406

Prescrizioni specifiche

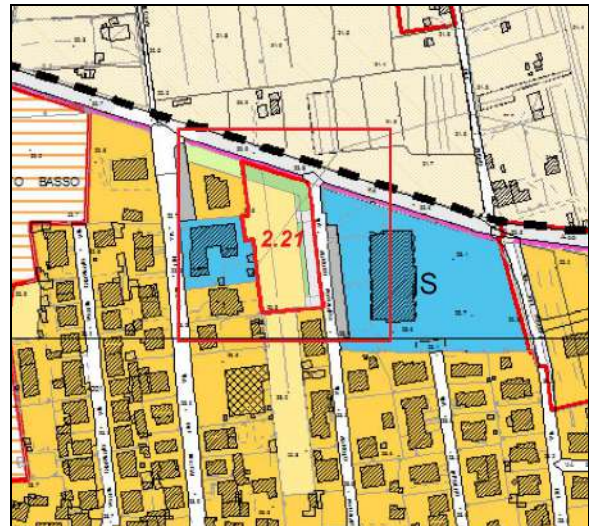
Nessuna

*Ubicazione dell'area*

<sup>13</sup> Modificata in relazione al recepimento con condizioni dell'osservazione n. 10 (Ulivieri).



Estratto RU vigente



Estratto RU variante

### Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G1-G2	2	G1-G2	2
IDRAULICA	I2	2	I2-P1	2
SISMICA	S2-S3	2	S2-S3	2

#### Istanza 179

#### Ufficio Tecnico

#### Modifica della classificazione di terreno da "impianti carburanti" a "parcheggio pubblico di progetto", in via Diaz, loc. Ponte a Egola

Dati catastali

f. 24 part. 887

Oggetto

A seguito della dismissione e smantellamento delle strutture e degli impianti del distributore carburanti ENI, nonché a seguito dell'intervento di bonifica del terreno, si prevede la modifica della classificazione da "impianti carburanti" a "parcheggio pubblico di progetto" in relazione alle esigenze di nuovi spazi di sosta nell'area centrale dell'abitato di Ponte a Egola.

Superficie interessata

Mq. 916

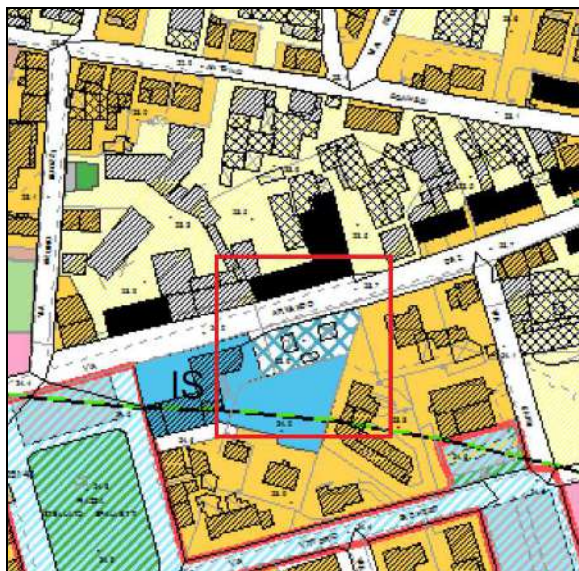
Prescrizioni specifiche

Nessuna

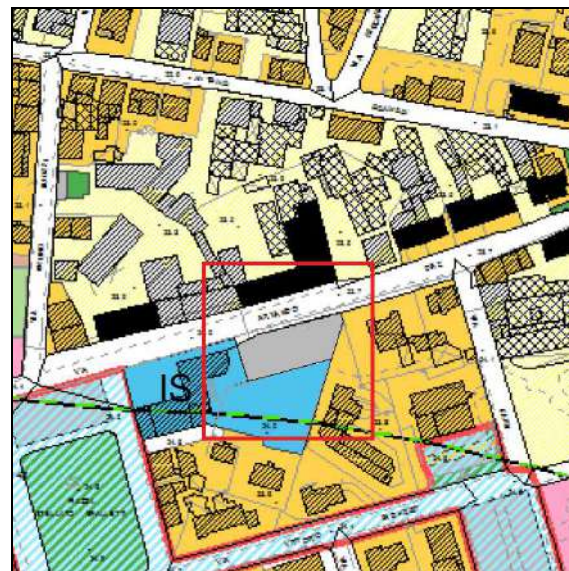




Ubicazione dell'area



Estratto RU vigente



Estratto RU variante

### Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G1	1	G1	1
IDRAULICA	I3	3	I3-P2	3
SISMICA	S2	2	S2	2



\* Vedi prescrizioni sulla fattibilità idraulica contenute nella Relazione di fattibilità.<sup>14</sup>

## Istanza 184

Ufficio Tecnico<sup>15</sup>

**Modifica della classificazione di terreno da "ambiti della conservazione del tessuto urbano - centri storici minori" a "parcheggio pubblico di progetto", in via Gori, loc. Cigoli**

Dati catastali

f. 29 part. 316 (porzione)

Oggetto

Viene riportata sulla Tav. 2A di progetto del 2° Regolamento Urbanistico la previsione a "parcheggio pubblico di progetto" derivante da identica previsione del vigente Piano dei centri storici minori – Cigoli.

Superficie interessata

Mq. 350

Prescrizioni specifiche

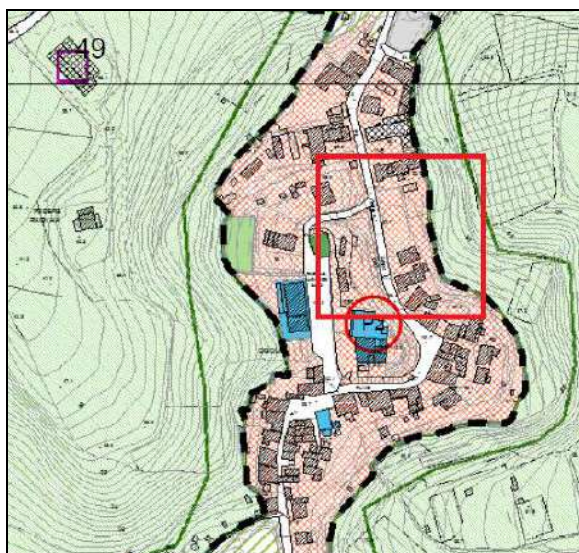
Nessuna



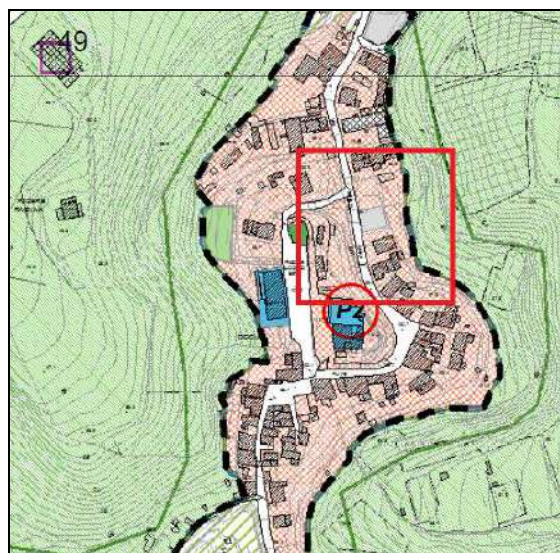
*Ubicazione dell'area*

<sup>14</sup> Modificate a seguito di prescrizioni del Genio Civile.

<sup>15</sup> Eliminata in recepimento dell'osservazione n. 7 (Giglioli Luigi).



Estratto RU vigente



Estratto RU variante

### Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G2	2	G2	2
IDRAULICA	-	-	-	-
SISMICA	S2	2	S2	2

## 4.3 Modifiche alle schede di assetto delle aree di trasformazione strategica

### Istanza 71

#### Nacci Maura e Meneguzzo Sandra

**Modifica di alcuni parametri della scheda di assetto dell'area della trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale "TIR.3a - San Miniato Basso Ovest", posta in via Tosco Romagnola Est - via Cavour, loc. San Miniato Basso**

Prot. 14554 del 18.05.2017

#### Dati catastali

f. 30 partt. 207-398-1272-1273-1274-1344-1345-1346-1347-1348-1349-1350-1351

#### Oggetto

Rettifica dei parametri "distanze" della scheda TIR.3°, in particolare della distanza minima da confini di proprietà di terreno edificato posto all'interno della lottizzazione artigianale Castellonchio. Tessuto a piattaforme produttive - commerciali (TPS2 del PIT/PPR). La variante prende atto dell'avvenuta

edificazione e aggiorna la destinazione produttiva.

Mq. 7.158

Superficie  
interessata

Prescrizioni  
specifiche

L'approvazione del piano attuativo e degli interventi previsti sono soggetti alla preventiva verifica idraulica del Rio Macone.



*Ubicazione dell'area*





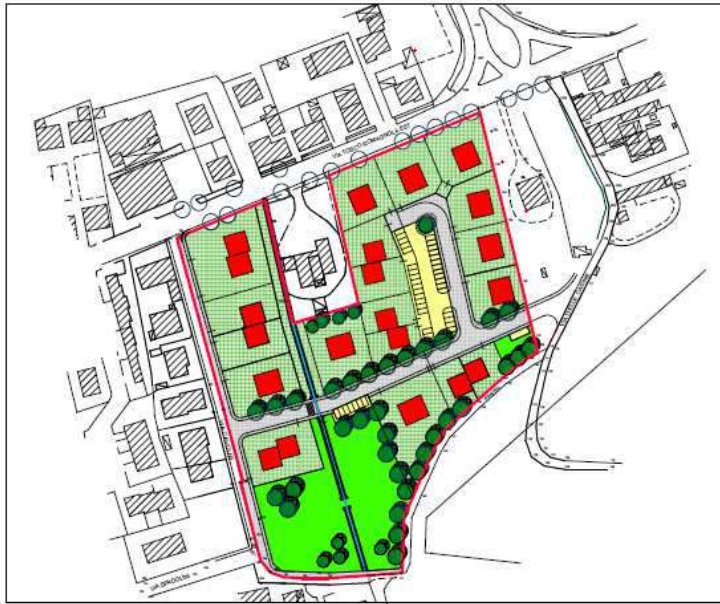
**DESCRIZIONE**  
 Area a giacitura pianeggiante posta lungo l'asse stradale della Tosco-Romagnola in prossimità dell'accesso alla S.G.C. FI-PI-LI. Non sono presenti elementi di particolare pregio ambientale né coltivazioni di valore paesaggistico. Il tessuto edilizio circostante è costituito prevalentemente da insediamenti residenziali pianificati di recente formazione a tipologia unifamiliare e a schiera a due piani fuori terra.

**FINALITA'**  
 Realizzazione di nuovo insediamento residenziale a bassa densità edilizia a completamento del tessuto urbano esistente. Ampliamento delle sede stradale di via Cavour e collegamento della stessa con via delle Casine. Previsione di ampia area a verde pubblico attrezzato nella parte a contatto con il quartiere residenziale di via Spadolini.

**DIMENSIONAMENTO**  
 Superficie territoriale = 22.945 mq.  
 Sul = 3.200 mq.  
 Rapporto di copertura = 35%  
 Altezza = 10,00 m.  
 Distanza dai confini = 7,50 m.  
 Distanza da strade = 10,00 m.  
 Distanza da pareti finestrate = 10,00 m.  
 Parcheggi privati = 1 mq/10mc.  
 Destinazione: residenziale (prevalente), direzionale e servizi (complementare).

**STANDARD URBANISTICI**  
 Parcheggi pubblici = 1.290 mq.  
 Verde pubblico = 3.670 mq.

**STRUMENTO ATTUATIVO**  
 Piano di lottizzazione privata.  
 Intervento suddivisibile in fase attuativa in due stralci funzionali.



	CLASSE DI PERICOLOGITA'	CLASSE DI FATTIBILITA'
GEOLOGICA	3	2
IDRAULICA	3	2
SISMICA	2	2

**INVARIANTI**  
 Ampia area a verde pubblico attrezzato.

**PRESCRIZIONI**  
 Il nuovo insediamento è subordinato alla verifica idraulica del Rio Macone estesa anche al tratto a monte in conseguenza delle criticità connesse ai tombamenti e agli attraversamenti ivi presenti. Mediante tali verifiche devono essere definiti gli interventi strutturali per la messa in sicurezza dell'intero area.

Rispondenza a quanto disposto dall'art. 1 della l.r. 21/2012. L'assetto urbanistico graficato nella presente scheda di assetto ha, pertanto, valore puramente indicativo. Ampliamento della sezione stradale di via Cavour. Accesso ai lotti non consentito sul fronte Tosco-Romagnola. Caratteristiche geometriche viabilità (d.m. 5.11.2001): Categoria F - Locali ambito urbano.

**DESCRIZIONE**  
 Area a giacitura pianeggiante posta lungo l'asse stradale della Tosco-Romagnola in prossimità dell'accesso alla S.G.C. FI-PI-LI. Non sono presenti elementi di particolare pregio ambientale né coltivazioni di valore paesaggistico. Il tessuto edilizio circostante è costituito prevalentemente da insediamenti residenziali pianificati di recente formazione a tipologia unifamiliare e a schiera a due piani fuori terra.

**FINALITA'**  
 Realizzazione di nuovo insediamento residenziale a bassa densità edilizia a completamento del tessuto urbano esistente. Ampliamento delle sede stradale di via Cavour e collegamento della stessa con via delle Casine. Previsione di ampia area a verde pubblico attrezzato nella parte a contatto con il quartiere residenziale di via Spadolini.

**DIMENSIONAMENTO**  
 Superficie territoriale = 22.945 mq.  
 Sul = 3.200 mq.  
 Rapporto di copertura = 35%  
 Altezza = 10,00 m.  
 Distanza dai confini = 7,50 m.  
 Distanza da strade = 10,00 m.  
 Distanza da pareti finestrate = 10,00 m.  
 Parcheggi privati = 1 mq/10mc.  
 Destinazione: residenziale (prevalente), direzionale e servizi (complementare).

**STANDARD URBANISTICI**  
 Parcheggi pubblici = 1.290 mq.  
 Verde pubblico = 3.670 mq.

**STRUMENTO ATTUATIVO**  
 Piano di lottizzazione privata.  
 Intervento suddivisibile in fase attuativa in due stralci funzionali.

**DESCRIZIONE**  
 Area a giacitura pianeggiante posta lungo l'asse stradale della Tosco-Romagnola in prossimità dell'accesso alla S.G.C. FI-PI-LI. Non sono presenti elementi di particolare pregio ambientale né coltivazioni di valore paesaggistico. Il tessuto edilizio circostante è costituito prevalentemente da insediamenti residenziali pianificati di recente formazione a tipologia unifamiliare e a schiera a due piani fuori terra.

**FINALITA'**  
 Realizzazione di nuovo insediamento residenziale a bassa densità edilizia a completamento del tessuto urbano esistente. Ampliamento delle sede stradale di via Cavour e collegamento della stessa con via delle Casine. Previsione di ampia area a verde pubblico attrezzato nella parte a contatto con il quartiere residenziale di via Spadolini.

**DIMENSIONAMENTO**  
 Superficie territoriale = 22.945 mq.  
 Sul = 3.200 mq.  
 Rapporto di copertura = 35%  
 Altezza = 10,00 m.  
 Distanza dai confini = 5,00 m.  
 Distanza da strade = 5,00 m.  
 Distanza da pareti finestrate = 10,00 m.  
 Parcheggi privati = 1 mq/10mc.  
 Destinazione: residenziale (prevalente), direzionale e servizi (complementare).

**STANDARD URBANISTICI**  
 Parcheggi pubblici = 1.290 mq.  
 Verde pubblico = 3.670 mq.

**STRUMENTO ATTUATIVO**  
 Piano di lottizzazione privata.  
 Intervento suddivisibile in fase attuativa in due stralci funzionali.

Estratto RU vigente

Estratto RU variante

## Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G1	2	G1	2
IDRAULICA	I3	2*	I3-P2	2*
SISMICA	S2	2	S2	2

\* Vedi prescrizioni specifiche sulla fattibilità idraulica contenute nella Relazione di fattibilità.

### Istanza 144-184

#### Ponticelli Maddalena/Ufficio tecnico

**Modifica della scheda di assetto dell'area della trasformazione strategica "CT3 - Basilea" per l'attuazione delle previsioni in due ambiti di intervento, in via Cascina Lari, loc. San Miniato Basso**

Prot. 28550 del 19.10.2018

Dati catastali

f. 16 partt. 243-244-260-261-627-628-629-709-957

Oggetto

Suddivisione della scheda CT3 in due ambiti distinti (A e B) e di autonoma attuazione in relazione alla diversa pericolosità idraulica delle aree e all'assetto delle proprietà. La strada pubblica esistente via Cascina Lari e il corso d'acqua pubblico suddividono già in due ambiti distinti la zona CT3. Non vengono modificati i parametri urbanistici, le quantità edificatorie, gli standard, le destinazioni d'uso consentite, le invarianti e l'ipotesi di assetto morfologico. Sono state aggiornate le prescrizioni relative all'attuazione degli interventi subordinati al collaudo della cassa di espansione dei Piaggioni a Roffia, alla ripermetrazione della carta di pericolosità idraulica del territorio sulla base degli effetti della cassa stessa e l'assoggettamento alle disposizioni della legge regionale n. 41/2018.

Superficie interessata

Mq. 75.550

Prescrizioni specifiche

L'attuazione degli interventi sono subordinati al collaudo della cassa di espansione dei Piaggioni a Roffia, alla ripermetrazione della carta di pericolosità idraulica del territorio sulla base degli effetti della cassa stessa e l'assoggettamento alle disposizioni della legge regionale n. 41/2018.



Ubicazione dell'area

Comune di San Miniato - 2° REGOLAMENTO URBANISTICO

scheda di assetto: CT3 - Basilea



**DESCRIZIONE**  
 Area posta in continuità spaziale con la zona artigianale-commerciale del Castelonchio e con la zona artigianale di Cascina Lari, in prossimità dell'accesso alla superstrada Firenze-Livorno.  
 Non sono presenti elementi di particolare pregio ambientale né coltivazioni di valore paesaggistico.  
 Il tessuto edilizio circostante, salvo il complesso edilizio di Villa Castelonchio (luogo a statuto speciale oggetto di tutela), è costituito da fabbricati industriali di recente costruzione.  
 L'area risulta già servita da adeguata viabilità camabile. Presenza di linea elettrica aerea AT e corsi di acqua pubblica.

**FINALITÀ**  
 Realizzazione di centralità territoriale prevista dal PD quale luogo della nuova economia da destinare prevalentemente ad imprese hi-tech e del settore moda e creatività ai fini dell'innovazione del tessuto produttivo esistente nel campo tecnologico e dei servizi. Il nuovo insediamento artigianale-commerciale-direzionale ad integrazione e completamento delle aree esistenti in fase di esaurimento, dovrà essere caratterizzato da elevati standard qualitativi sia in termini di dotazione di aree e servizi pubblici che di architettura degli edifici.

**DIMENSIONAMENTO**  
 SI = 145.000 mq.  
 S<sub>f</sub> = 50.600 mq.  
 S<sub>ul</sub> = 35.000 mq.  
 R<sub>c</sub> = 20%  
 H<sub>max</sub> = 10,00 m.  
 D<sub>c</sub> = 7,50 m.  
 D<sub>s</sub> = 10,00 m.  
 D<sub>e</sub> = 10,00 m.  
 P<sub>gr</sub> = 1 ml/10mq.

Destinazione: artigianale (prevalente), commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale e di servizio (complementare).

**STANDARD URBANISTICI**  
 Parcheggi pubblici = 14.500 mq.  
 Verde pubblico = 45.380 mq.

**STRUMENTO ATTUATIVO**  
 Piano di attuazione privata.  
 Intervento suddivisibile in fasi attuative in strati funzionali, corrispondenti ai due ambiti divisi da via Cascina Lari.



Il PA non può essere approvato e tutti i nuovi edifici previsti non possono essere realizzati prima della sottoscrizione del Protocollo di gestione della cassa di espansione di Roffia e della verifica da parte degli enti competenti degli effetti della cassa stessa sulla classificazione di pericolosità idraulica del territorio.

	CLASSE DI PERICOLOSITÀ	CLASSE DI FATTIBILITÀ
GEOLÓGICA	1-2	2
IDRAULICA	3	3
SISMICA	2-3	3

**INVARIANTI**  
 Verifica da parte degli enti competenti degli effetti della cassa di espansione di Roffia sulla classificazione di pericolosità idraulica delle aree di intervento e sulla eventuale necessità di ulteriori opere di messa in sicurezza locali.  
 Ampia area a parco urbano alberato in corrispondenza del complesso di Villa Castelonchio.

**PRESCRIZIONI**  
 Requisiti del nuovo insediamento secondo i criteri regionali per le aree APEA.

Accesso ai lotti mediante viabilità di servizio interna ai due ambiti di intervento. Mantenimento dell'invaso esistente con funzioni di sicurezza antincendio. Caratteristiche geometriche viabilità (d.m. 5.11.2001); Categoria F - Locati ambito urbano.

**PRESCRIZIONI AMBIENTALI**  
**Sistema Acqua:** certificazione dei gestori della rete acquedottistica, fognaria e depurativa della capacità di fare fronte alle esigenze indotte dall'intervento. Previsione di forme di recupero delle acque piovane per usi non potabili.  
**Sistema Energia:** l'approvvigionamento energetico dovrà essere attuato almeno in parte mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili. In particolare per i nuovi edifici privati, la dotazione di impianti per la produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili a servizio di impianti di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria deve essere di almeno il 50% del fabbisogno, da ricavare in copertura degli edifici stessi e/o con sistemi integrati copertura/facciata.

**INDIRIZZI**  
 Disposizione e suddivisione dei lotti.

Scheda RU vigente





**DESCRIZIONE**  
 Area posta in continuità spaziale con la zona artigianale-commerciale del Castelionchio e con la zona artigianale di Cascina Lari, in prossimità dell'accesso alla superstrada FI-PIU.

Non sono presenti elementi di particolare pregio ambientale né coltivazioni di valore paesaggistico.

Il tessuto edilizio circostante, salvo il complesso edilizio di villa Castelionchio (luogo a status speciale oggetto di tutela), è costituito da fabbricati industriali di recente costruzione.

L'area risulta già servita da adeguata viabilità cartabile. Presenza di linee elettriche aerea AT e corsi di acqua pubblica.

**FINALITÀ**

Realizzazione di centralità territoriale prevista dal PS quale luogo della nuova economia da destinare prevalentemente ad imprese hi-tech e del settore moda e creativa ai fini dell'innovazione del tessuto produttivo esistente nel campo tecnologico e dei servizi. Il nuovo insediamento artigianale-commerciale-direzionale ad integrazione e completamento delle aree esistenti in fase di esaurimento, dovrà essere caratterizzato da elevati standard qualitativi sia in termini di dotazione di aree e servizi pubblici che di architettura degli edifici.

**DIMENSIONAMENTO**

	COMPARTO A	COMPARTO B	TOTALE
SA	24.155	51.574	146.050
SP	30.448	30.152	60.600
SE	17.585	17.415	35.000
IS	350	350	350
HMai	10,00	10,00	10,00
Dc	7,50	7,50	7,50
Ds	10,00	10,00	10,00
FS	1mg/10mc	1mg/10mc	1mg/10mc

**DESTINAZIONI D'USO**

Artigianale (prevalente), commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale e di servizio (complementare)

**STANDARD URBANISTICI**

	COMPARTO A	COMPARTO B	TOTALE
Parcheggio pubblico	9.541	7.541	16.382
Verde pubblico	24.110	19.562	43.672

**STRUMENTO ATTUATIVO**

	COMPARTO A	COMPARTO B
Attuativo	Piano di lottizzazione privata	Piano di lottizzazione privata



I progetti possono essere approvati e attuati solo a seguito del completamento e collaudo della cassa di espansione dei Piaggioni a Roffia e della verifica da parte degli enti competenti degli effetti della cassa stessa sulla classificazione di pericolosità sismica del territorio e sui bilanci, e comunque nel rispetto della Lr. 41/2016.

	CLASSE DI PERICOLOSITA'	CLASSE DI FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G1-G2	2
IDRAULICA	I3	3
SISMICA	S2-S3	3

**INVARIANTI**

Verifica da parte degli enti competenti degli effetti della cassa di espansione di Roffia sulla classificazione di pericolosità sismica delle aree di intervento e sulla eventuale necessità di ulteriori opere di messa in sicurezza locali.

Ampla area a parco urbano alberato in corrispondenza del complesso di villa Castelionchio.

**PRESCRIZIONI**

Requisiti del nuovo insediamento secondo i criteri regionali per le aree APEA.

Accesso ai lotti mediante viabilità di servizio interna ai due ambiti di intervento.

Mantenimento dell'invaso esistente con funzioni di sicurezza antincendio.

Caratteristiche geometriche viabilità (d.m. 5.11.2001): Categoria F - Locali ambito urbano.

**PRESCRIZIONI AMBIENTALI**

**Sistema Acqua:** certificazione dei gestori della rete acquedottistica, fognaria e depurativa della capacità di fare fronte alle esigenze indate dall'intervento.

Previsione di forme di recupero delle acque piovane per usi non potabili.

**Sistema Energia:** l'approvvigionamento energetico dovrà essere attuato almeno in parte mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili. In particolare per i nuovi edifici privati, la dotazione di impianti per la produzione di energia alimentare da fonti rinnovabili a servizio di impianti di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria deve essere di almeno il 50% del fabbisogno, da ricavare in copertura degli edifici stessi e/o con sistemi integrati coperturafacciate.

**INDIRIZZI**

Disposizione e suddivisione dei lotti.

Scheda RU variante

**Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche**

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G1-G2	2	G1-G2	2
IDRAULICA	I3	3	I3-P2	3
SISMICA	S2-S3	3	S2-S3	3

**Istanza 149**

**Nieri Simone per Associazione La Ruga**

**Modifica della scheda di assetto del progetto locale "LP1-B Porta urbana Ponte a Egola Sud", in via della Gioventù, loc. Ponte a Egola**

Prot. 31615 del 13.11.2018

Dati catastali

f. 27 partt. 976-977

Oggetto

Modifica della scheda di assetto "LP1-B Porta urbana Ponte a Egola Sud" con sostituzione di porzione dell'ampio "parcheggio pubblico di progetto" in via della Gioventù con un'area a "servizi di interesse comune di progetto" ed altre modifiche marginali. L'area è parzialmente all'interno dell'"area di danno" del PEE dello stabilimento M3. La variazione risulta sostenibile in

relazione alle ridimensionate esigenze di parcheggio a servizio del campo di calcio della società Tuttocuoi. Si prescrive che tutte le nuove costruzioni, fatta eccezione per i manufatti precari per gli orti urbani, devono essere previste all'esterno delle "aree di danno" indicate dallo strumento urbanistico in relazione alla presenza dello stabilimento a rischio incidente rilevante della ditta M3 ex Icla.

Superficie interessata

Mq. 7.180

Prescrizioni specifiche

Ai sensi della legge regionale n. 41/2018, articolo 11, comma 2, indipendentemente dalla magnitudo, l'intervento risulta realizzabile a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c). Riguardo gli adempimenti di cui alle lettere a) e b) si indica la realizzazione del nuovo ponte sul Torrente Egola.



*Ubicazione dell'area*





**DESCRIZIONE**

Porzione sud del Progetto Locale "LP1 Nuova Egola".  
 Area marginale orientata, a giacitura pianeggiante e caratterizzata dalla presenza di ampi spazi liberi, prima prorogin delle aree agricole della Valdegola.  
 Il contesto prevalentemente residenziale (quartiere Peep ed edifici a bassa densità), è segnato dalla massiccia presenza dello stabilimento a rischio incidente rilevante gestito dalla soc. M3 (ex ICLCA).  
**FINALITÀ**  
 Potenziamento delle attività sportive esistenti legate prevalentemente al calcio, con previsione di nuovi spazi per attività agonistiche e di servizio, e ampi parcheggi pubblici.  
 Adeguamento della viabilità di accesso dalla Valdegola mediante prolungamento della direttrice stradale di via Curtatone e Montanara fino all'innesto con via 1° Maggio - via Maremmana.  
 Realizzazione di tratto della circoscrizione sud di Ponte a Egola.  
 Miglioramento funzionale dell'intersezione tra via 1° Maggio e via N. Sauro.  
 Realizzazione di cassa di espansione dell'Egola.  
 Gli interventi dovranno essere rivolti alla creazione di un ambito ad elevata qualità figurativa e funzionale per migliorare in modo significativo l'accesso dalla Valdegola, la dotazione di spazi a parcheggio a servizio della collettività e la creazione del margine urbano.  
**DIMENSIONAMENTO**  
 Superficie territoriale = 95.230 mq.  
**STRUMENTO ATTUATIVO**  
 Progetto di opera pubblica ai sensi del d.lgs. 161/2006.  
 intervento suddivisibile in fase attuativa in strati funzionali.



	CLASSE DI PERICOLOSITA'	CLASSE DI FATTIBILITA'
GEOLOGICA	1	2
IDRAULICA	3	3
SISMICA	2	2

**INVARIANTI**  
 Viabilità principale di valenza urbana (tratto di circoscrizione sud di Ponte a Egola e prolungamento di via Curtatone e Montanara).  
 Agritettura e cassa di espansione del Torrente Egola.  
**PRESCRIZIONI**  
 Caratteristiche geometriche viabilità interna (d.m. 2.11.2001); Categoria F - Locali ambito urbano.  
 Previsione di piste ciclabili.

Il tratto stradale della nuova circoscrizione di Ponte a Egola posto sul margine sud dell'abitato e che interessa la cassa di espansione sovrapposizione fagnone, deve essere realizzato a quota di sicurezza e in trasparenza idraulica. Qualora l'intervento di realizzazione dell'infrastruttura stradale diminuisca il volume caratterizzante la cassa di espansione, si deve provvedere al recupero dello stesso allo scopo di garantire la necessaria efficienza della cassa.  
**PRESCRIZIONI AMBIENTALI**  
 Le grandi aree a parcheggio pubblico devono essere pavimentate garantendo il drenaggio delle acque meteoriche e piantumate con idonee alberature disposte a file.  
**NOTIZIE**  
 Disposizione e dimensioni delle attrezzature sportive.  
 Soluzione delle intersezioni stradali.

Scheda RU vigente



**DESCRIZIONE**

Porzione sud del Progetto Locale "LP1 Nuova Egola".  
 Area marginale dell'abitato, a giacitura pianeggiante e caratterizzata dalla presenza di ampi spazi liberi, prima prorogin delle aree agricole della Valdegola.  
 Il contesto prevalentemente residenziale (quartiere Peep ed edifici a bassa densità), è segnato dalla massiccia presenza dello stabilimento a rischio incidente rilevante gestito dalla soc. M3 (ex ICLCA).  
**FINALITÀ**  
 Nuovi spazi per attrezzature e servizi di interesse comune di progetto (ambito A).  
 Potenziamento delle attività sportive esistenti legate prevalentemente al calcio, con previsione di nuovi spazi per attività agonistiche e di servizio (ambito B).  
 Realizzazione di ampi parcheggi pubblici a servizio delle attività sportive e ricreative. Fino alla realizzazione del parcheggio pubblico e delle strade di nuova previsione le aree potranno essere utilizzate per giochi ed altri usi con strutture precarie non stabilmente ancorate al suolo.  
 Adeguamento della viabilità di accesso dalla Valdegola mediante prolungamento della direttrice stradale di via Curtatone e Montanara fino all'innesto con via 1° Maggio - via Maremmana.  
 Realizzazione di cassa di espansione dell'Egola.  
 Miglioramento funzionale dell'intersezione tra via 1° Maggio e via N. Sauro.  
 Realizzazione di cassa di espansione dell'Egola.  
 Gli interventi dovranno essere rivolti alla creazione di un ambito ad elevata qualità figurativa e funzionale per migliorare in modo significativo l'accesso dalla Valdegola, la dotazione di spazi a parcheggio a servizio della collettività e la creazione del margine urbano.  
**DIMENSIONAMENTO**  
 Superficie territoriale = 104.030 mq.  
 Superficie comparto A = 7.180 mq.  
 Superficie comparto B = 38.000 mq.  
 Nel comparto A sono previsti i seguenti parametri urbanistici:  
 H max = 10,00 m  
 Dc = 5,00 m  
 Ds = 10,00 m  
 Pvc = 1 m/lotto;  
**STRUMENTO ATTUATIVO**  
 Nell'ambito A è consentito l'intervento diretto con permesso di costruire convenzionato, nell'ambito B e nelle restanti aree (attuazione e soggetti a progetto di opera pubblica ai sensi del d.lgs. 502/98).  
 Interventi suddivisibili in fase attuativa in strati funzionali.



	CLASSE DI PERICOLOSITA'	CLASSE DI FATTIBILITA'
GEOLOGICA	1	2
IDRAULICA	3	3
SISMICA	2	2

**INVARIANTI**  
 Viabilità principale di valenza urbana (tratto di circoscrizione sud di Ponte a Egola e prolungamento di via Curtatone e Montanara).  
 Agritettura e cassa di espansione del Torrente Egola.  
**PRESCRIZIONI**  
 Caratteristiche geometriche viabilità interna (d.m. 2.11.2001); Categoria F - Locali ambito urbano.  
 Previsione di piste ciclabili.

Il tratto stradale della nuova circoscrizione di Ponte a Egola posto sul margine sud dell'abitato e che interessa la cassa di espansione sovrapposizione fagnone, deve essere realizzato a quota di sicurezza e in trasparenza idraulica. Qualora l'intervento di realizzazione dell'infrastruttura stradale diminuisca il volume caratterizzante la cassa di espansione, si deve provvedere al recupero dello stesso allo scopo di garantire la necessaria efficienza della cassa.  
 Tutte le nuove costruzioni, fatta eccezione per i mandati precisi per gli orti urbani, devono essere previste all'interno della "linea di danno" indicata dallo strumento urbanistico in relazione alla presenza dello stabilimento a rischio incidente rilevante della ditta M3 ex Iclca.  
**PRESCRIZIONI AMBIENTALI**  
 Le grandi aree a parcheggio pubblico devono essere pavimentate garantendo il drenaggio delle acque meteoriche e piantumate con idonee alberature disposte a file.  
**NOTIZIE**  
 Disposizione e dimensioni delle attrezzature sportive.  
 Soluzione delle intersezioni stradali.

Scheda RU variante



**DESCRIZIONE**  
 Porzione sud del Progetto Locale "LP1 Nuova Egola"  
 Area marginale dell'abitato, a giacitura pianeggiante e caratterizzata dalla presenza di ampi spazi liberi, prime propaggini delle aree agricole della Valdegola.  
 Il contesto prevalentemente residenziale (quartiere Peep ed edilizia a bassa densità), è segnato dalla massiccia presenza dello stabilimento a rischio incidente rilevante gestito dalla soc. M3 (ex ICLA).

**FINALITA'**  
 Nuovi spazi per attrezzature e servizi di interesse comune di progetto (ambito A).  
 Potenziamento delle attività sportive esistenti legate prevalentemente al calcio, con previsione di nuovi spazi per attività agonistiche e di servizio (ambito B).  
 Realizzazione di ampi parcheggi pubblici a servizio delle attività sportive e ricreative. Fino alla realizzazione dei parcheggi pubblici e delle strade di nuova previsione le aree potranno essere utilizzate per giardini ed orti urbani con strutture precarie non saldamente ancorate al suolo.  
 Adeguamento della viabilità di accesso dalla Valdegola mediante prolungamento della direttrice stradale di via Curtatone e Montanara fino all'innesto con via 1° Maggio - via Maremmana.  
 Realizzazione di tratto della circonvallazione sud di Ponte a Egola.  
 Miglioramento funzionale dell'intersezione tra via 1° Maggio e via N. Sauro.  
 Realizzazione di cassa di espansione dell'Egola.  
 Gli interventi dovranno essere rivolti alla creazione di un ambito ad elevata qualità figurativa e funzionale per migliorare in modo significativo l'accesso dalla Valdegola, la dotazione di spazi a parcheggio a servizio della collettività e la creazione del margine urbano.

**DIMENSIONAMENTO**  
 Superficie territoriale = 104.030 mq.  
 Superficie comparto A = 7.180 mq.  
 Superficie comparto B = 38.000 mq.  
 Nel comparto A sono previsti i seguenti parametri urbanistici:  
 Rc = 35%  
 H max = 10,00 m  
 Dc = 5,00 m  
 Ds = 5,00 m  
 Df = 10,00 m  
 Fpr = 1 mq/10mc

**STRUMENTO ATTUATIVO**  
 Nell'ambito A è consentito l'intervento diretto con permesso di costruire convenzionato.  
 Nell'ambito B e nelle restanti aree l'attuazione è soggetta a progetto di opera pubblica ai sensi del d.lgs. 50/2016.  
 Interventi suddivisibili in fase attuativa in stralci funzionali.



Estratti Scheda RU variante

### Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G1	2	G1	2
IDRAULICA	I3	3	I3-P2	4* - 3
SISMICA	S2	2	S2	2

\* Vedi prescrizioni specifiche per la fattibilità idraulica contenute nella Relazione di fattibilità<sup>16</sup>

**Istanza 174**

**Dani Gabriella/Ufficio tecnico**

**Modifica perimetro della scheda di assetto TIR.4 La Scala in via Covina, loc. La Scala**

Dati catastali

f. 19 partt. 111-113-114-416-121-698

Oggetto

Modifica dell'area della trasformazione a prevalente destinazione residenziale "TIR.4 La Scala" mediante riduzione della superficie territoriale e diverso tracciato della strada interna di servizio con conseguente revisione dell'ipotesi di assetto morfologico.

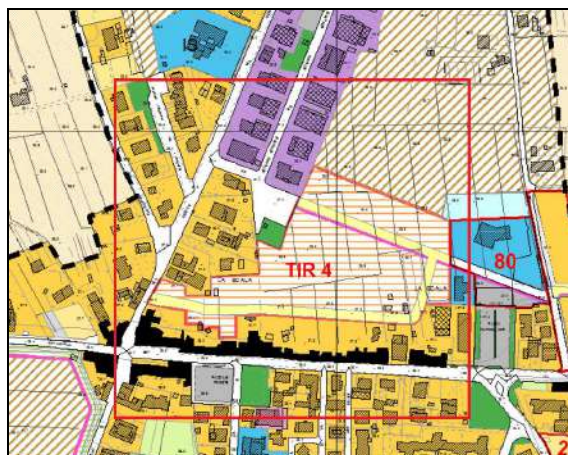
<sup>16</sup> Modificate a seguito di prescrizioni del Genio Civile.

Superficie interessata  
Prescrizioni specifiche

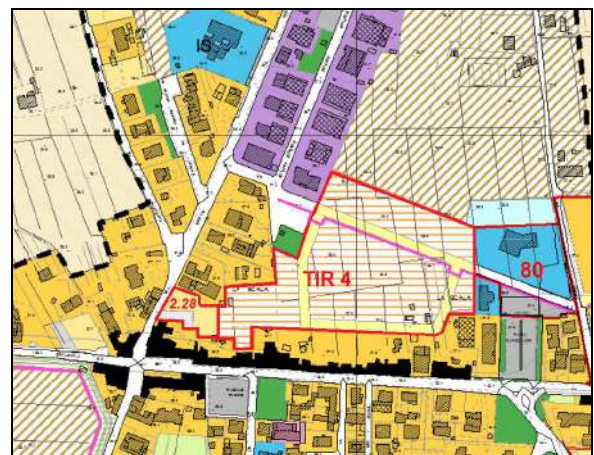
Mq. 25.325  
Nessuna



Ubicazione dell'area



Estratto RU vigente



Estratto RU variante





**DESCRIZIONE**  
Area residuale posta sul retro di edificazioni realizzate lungo le viabilità principali che attraversano l'abitato, a giacitura pianeggiante, priva di coltivazioni e di essenze arboree significative. Il tessuto edilizio circostante è costituito da una corona continua di edifici del primo novecento lungo Via Tosco-Romagnolo, da fabbricati produttivi lungo via Trento e da un recente complesso edilizio a servizi su via Covina. Presenza di fognature di acque civili e meteoriche che attraversano l'area di intervento. Carezza di manutenzione del reticolo idraulico delle acque superficiali.

**FINALITA'**  
Realizzazione di intervento di completamento residenziale a bassa densità edilizia e ampia dotazione di standard urbanistici ad integrazione del tessuto edilizio esistente.

Reperimento di area destinata ad intervento edilizio per alloggi sociali.

**DIMENSIONAMENTO**  
Superficie territoriale = 26.485 mq.  
Superficie fondiaria = 12.890 mq.  
Sul = 3.450 mq. (di cui 750 per alloggi sociali)

**Altezza** = n. 2 piani fuori terra + eventuale mansarda e locale seminterrato

Distanza dai confini = 5,00 m.  
Distanza da strade = 5,00 m.  
Distanza da pareti finestrate = 10,00 m.  
Parcheggi privati = 1 mq/10mq.  
Destinazione: residenziale (prevalente), direzionale e di servizio (complementare).

**STANDARD URBANISTICI**  
Parcheggi pubblici = 2.340 mq.  
Verde pubblico = 4.300 mq.  
**HOUSING SOCIALE** (d.m. 22.04.2008, art. 1, c. 5)  
Cedere gratuita area per costruzione di alloggi sociali = 1.750 mq.  
Sul = 750 mq.  
Altezza, distanze e parcheggi = identici a quelli sopra indicati

**STRUMENTO ATTUATIVO**  
Piano di lottizzazione privata.  
Intervento suddivisibile in fase attuativa in due stralci funzionali.



	CLASSE DI PERICOLOSITA'	CLASSE DI FATTIBILITA'
GEOLOGICA	1	2
IDRAULICA	2	2
SISMICA	2	2

**INVARIANTI**  
Collegamento stradale tra via Covina e via Trento sull'asse del primo tratto esistente.

**PRESCRIZIONI**  
Pista ciclabile lungo l'asse stradale di collegamento via Covina-via Trento.  
Verde pubblico e parcheggio pubblico in ampliamento delle aree esistenti della lottizzazione originaria.  
Adeguamento sistema fognario.  
Tipologia ad edifici isolati mono-plurifamiliari.  
Caratteristiche geometriche viabilità (d.m. 5.11.2001): Categoria F - Locali ambito urbano.  
**INDIRIZZI**  
Disposizione e suddivisione dei lotti.

Scheda RU vigente



**DESCRIZIONE**  
Area residuale posta sul retro di edificazioni realizzate lungo le viabilità principali che attraversano l'abitato, a giacitura pianeggiante, priva di coltivazioni e di essenze arboree significative. Il tessuto edilizio circostante è costituito da una corona continua di edifici del primo novecento lungo via Tosco-Romagnolo, da fabbricati produttivi lungo via Trento e da un recente complesso edilizio a servizi su via Covina. Presenza di fognature di acque civili e meteoriche che attraversano l'area di intervento. Carezza di manutenzione del reticolo idraulico delle acque superficiali.

**FINALITA'**  
Realizzazione di intervento di completamento residenziale a bassa densità edilizia e ampia dotazione di standard urbanistici ad integrazione del tessuto edilizio esistente.

Reperimento di area destinata ad intervento edilizio per alloggi sociali.

**DIMENSIONAMENTO**  
Superficie territoriale = 25.325 mq.  
Superficie fondiaria = 12.300 mq.  
Sul = 4.515 mq. (0,35 mq/mq)

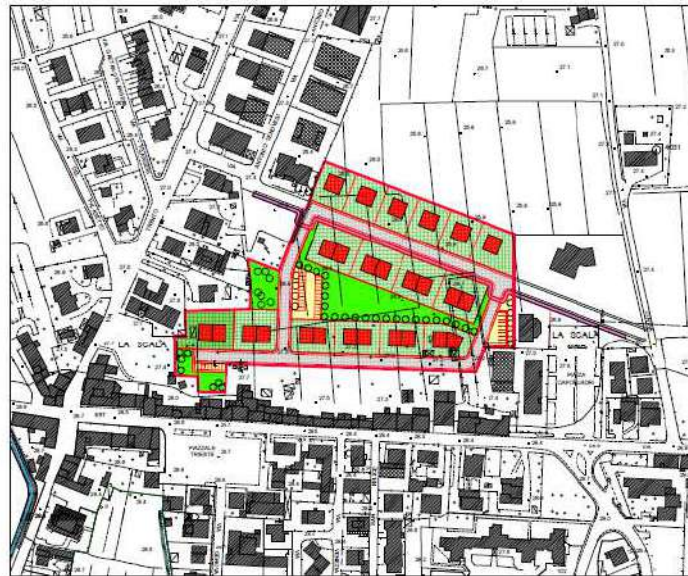
**Altezza** = n. 2 piani fuori terra + eventuale mansarda e locale seminterrato

Distanza dai confini = 5,00 m.  
Distanza da strade = 5,00 m.  
Distanza da pareti finestrate = 10,00 m.  
Parcheggi privati = 1 mq/10mq.  
Destinazione: residenziale (prevalente), direzionale e di servizio (complementare).

**STANDARD URBANISTICI**  
Parcheggi pubblici = 1.550 mq.  
Verde pubblico = 3.400 mq.  
Pista ciclabile = 450 mq.  
**HOUSING SOCIALE** (d.m. 22.04.2008, art. 1, c. 5)  
Cedere gratuita area per costruzione di alloggi sociali = 1.130 mq.  
Sul = 450 mq. (0,40 mq/mq)

**Altezza, distanze e parcheggi** = identici a quelli sopra indicati

**STRUMENTO ATTUATIVO**  
Piano di lottizzazione privata.  
Intervento suddivisibile in fase attuativa in stralci funzionali.



	CLASSE DI PERICOLOSITA'	CLASSE DI FATTIBILITA'
GEOLOGICA	1	2
IDRAULICA	2	2
SISMICA	2	2

**INVARIANTI**  
Collegamento stradale tra via Covina e via Trento sull'asse del primo tratto esistente.

**PRESCRIZIONI**  
Pista ciclabile lungo l'asse stradale di collegamento via Covina-via Trento.  
Verde pubblico e parcheggio pubblico in ampliamento delle aree esistenti della lottizzazione originaria.  
Adeguamento sistema fognario.  
Tipologia ad edifici isolati mono-plurifamiliari.  
Caratteristiche geometriche viabilità (d.m. 5.11.2001): Categoria F - Locali ambito urbano.  
**INDIRIZZI**  
Disposizione e suddivisione dei lotti.

Scheda RU variante



## Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G1	2	G1	2
IDRAULICA	I2	3	I2-P1	2
SISMICA	S2	3	S2	2

### Istanza 183

#### Ufficio Tecnico<sup>17</sup>

#### Rettifica della scheda di assetto CT1 - Polo della Logistica con riferimento al perimetro soggetto a piano attuativo convenzionato, in via M. Polo, loc. San Donato

#### Dati catastali

f. 5 partt. 251-272-314-315-316-317-323-326-327-328-329-340-342-345-347-348-352-353-357-359-365-371-372-373-374-389-391-393-395-396-400-402-403-404-405-406-408-409-410-411-414-415-416-527

f. 13 partt. 16-103-104-634-637-662-664-763

f. 14 partt. 1-527-1354

#### Oggetto

Rettifica del perimetro dell'area soggetta a piano attuativo convenzionato all'interno della scheda di assetto CT1 - Polo della Logistica di San Donato escludendo le parti già attuate e ridistribuendo parzialmente la superficie coperta edificabile. Riduzione della Sul relativa al lotto 10. Mantenimento delle condizioni attuative subordinate al collaudo della cassa di espansione dei Piaggioni a Roffia e alla ripermetrazione delle aree di pericolosità idraulica sulla base della verifica degli effetti della cassa stessa, e aggiunta che comunque gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto della legge regionale n. 41/2018.

#### Superficie interessata

Mq. 419.430

#### Prescrizioni specifiche


I progetti possono essere approvati e attuati solo a seguito del completamento e collaudo della cassa di espansione dei Piaggioni a Roffia e della verifica da parte degli enti competenti degli effetti della cassa stessa sulla classificazione di pericolosità idraulica del territorio e sui battenti, e comunque nel rispetto della l.r. 41/2018.

<sup>17</sup> Integrata in recepimento dell'osservazione n. 5 (Baccetti).



Ubicazione dell'area

Comune di San Miniato - 2° REGOLAMENTO URBANISTICO scheda di assetto: CT1 - Polo della Logistica



**DESCRIZIONE**  
Ambito insediativo di recente formazione, mediante piano di lottizzazione convenzionato di iniziativa privata, destinato alla logistica e a servizi complementari e correlati, e posto in prossimità delle principali infrastrutture stradali (S.G.C. FI-PI-LI e Bretella del Cuolo) e ferroviarie (linea FI-PI) ed è dotato di scalo merci.

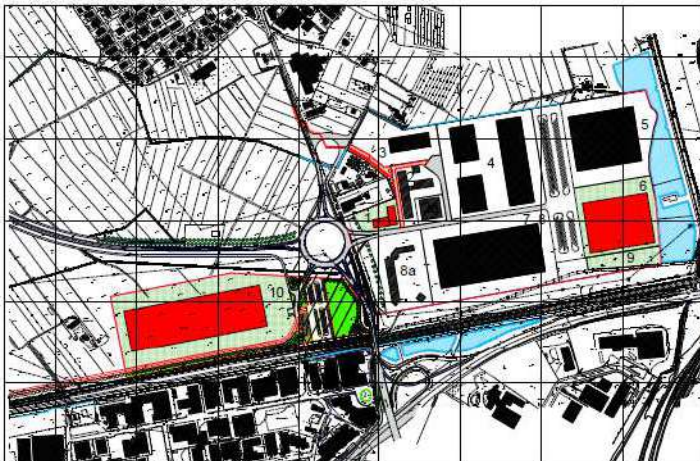
**FINALITÀ**  
Completamento delle strutture esistenti e delle opere di messa in sicurezza idraulica, implementazione delle funzioni compatibili (ricevivo e commerciale con esclusione di medie e grandi strutture di vendita), integrazione con un nuovo fabbricato lungo la ferrovia destinato alla logistica, attivazione e valorizzazione dello scalo merci come opportunità di sviluppo delle aziende del distretto industriale.

**DIMENSIONAMENTO**  
Sup. territoriale (St) = 435.445 mq.

Lotto	Sup. fondiaria	Sup.	Destinazioni d'uso
1	6.580 mq.	2.000 mq.	Direzionale e di servizio
2-2a-3	35.688 mq.	19.935 mq.	Servizi socio-sanitari-direzionale (2) direzionale (2a) logistica (3)
4	56.323 mq.	25.009 mq.	Logistica
5	44.153 mq.	25.909 mq.	Logistica
6	33.190 mq.	19.836 mq.	Logistica
7-8	58.542 mq.	34.189 mq.	Logistica
8a	22.763 mq.	12.679 mq.	Direzionale e di servizio-commerciale al dettaglio-vice-scuola ferroviario e area di stoccaggio
9	6.896 mq.	0 mq.	
10	77.500 mq.	36.000 mq.	Logistica

**PARAMETRI**  
H<sub>max</sub> = 19,00 m.  
Dc = 5,00 m.  
Ds = 10,00 m.  
Ppr = 1mq/10mc. (Vve = Sc + Hve)

**STANDARD URBANISTICI AMPLIAMENTO LOTTO 10**  
St = 117.570 mq.  
Pd = 9.500 mq.  
Vp = 17.900 mq.



**STRUMENTO ATTUATIVO**  
a) Piano di lottizzazione privata per completamento opere non attuate (lotti da 1 a 9) e messa in esercizio delle casse di compensazione idraulica esistenti;  
b) Permesso di costruire convenzionato per il lotto 10, con obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione come da presente scheda, compresa fascia alberata lungo la Bretella del Cuolo.  
I suddetti progetti non possono essere approvati e tutti i nuovi edifici previsti non possono essere realizzati prima della sottoscrizione del Protocollo di gestione della cassa di espansione di Roffia e della verifica da parte degli enti competenti degli effetti della cassa stessa sulla classificazione di pericolosità idraulica del territorio.

	CLASSE DI PERICOLOSITÀ	CLASSE DI FATTIBILITÀ
GEOLOGICA	1	2
IDRAULICA	3	3
SISMICA	2	2


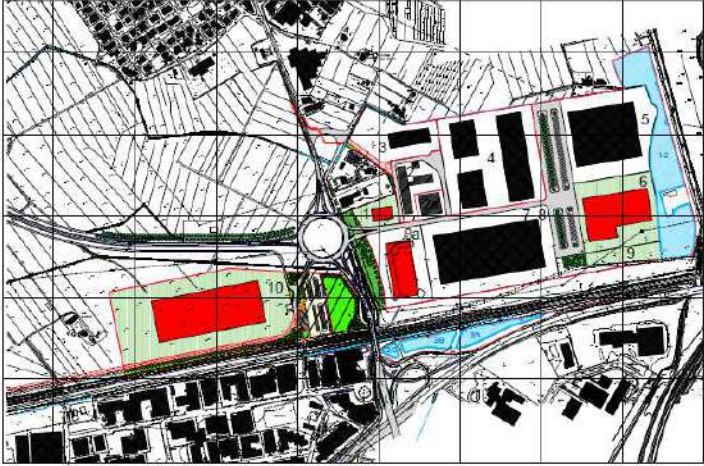
**INVARIANTI**  
Presenza e utilizzo dello scalo merci.  
Verifica da parte degli enti competenti degli effetti della cassa di espansione di Roffia sulla classificazione di pericolosità idraulica delle aree di intervento e sulla eventuale necessità di ulteriori opere di messa in sicurezza locali.

**PRESCRIZIONI**  
Completamento e messa in esercizio delle casse di compensazione idraulica esistenti, ed eventuale previsione di nuove casse a seguito delle suddette verifiche.  
I fabbricati di nuova costruzione devono prevedere in copertura un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili allo essere dotato di impianto a gestione per almeno il 50% del fabbisogno.  
Il 25% della superficie fondiaria deve risultare permeabile all'acqua.  
Parcheggio terminale previsto dal PG in prossimità della rotatoria stradale della Bretella del Cuolo.  
Nuovo accesso carrabile e ciclabile all'lotto 2.  
Previsione di viabilità alberata lungo la ferrovia a servizio del depuratore Guolodisur e schermatura alberata a doppio filare lungo il lato nord della Bretella del Cuolo.  
Trasformazione suolo a distanza minima di m. 10 da corsi d'acqua pubblici.  
Caratteristiche geometriche viabilità (d.m. 5/11/2001): Categoria F - Locali ambito urbano.  
**INDIRIZZI**  
Forma e dimensioni delle casse di compensazione per la messa in sicurezza idraulica.

Scheda RU vigente



Comune di San Miniato - 2° REGOLAMENTO URBANISTICO scheda di assetto: CT1 - Polo della Logistica

**DESCRIZIONE**  
Ambito insediativo di recente formazione, mediante piano di lottizzazione idraulica, implementazione delle funzioni compatibili (residenze e a servizi complementari e compatibili, è posto in prossimità delle principali infrastrutture stradali (S.S.C. F.I.P.I.U. e Bretillo del Cuolo) e ferroviaria (linea FI-P) ed è dotato di scalo merci).

**FINALITÀ**  
Completamento delle strutture esistenti e delle opere di messa in sicurezza idraulica, implementazione delle funzioni compatibili (residenze e commerciali con esclusione di uffici e grandi strutture di vendita), integrazione con un nuovo fabbricato lungo la ferrovia destinato alla logistica, attuazione e valorizzazione dello scalo merci come opportunità di sviluppo delle aziende del distretto industriale.

**DIMENSIONAMENTO**  
Sup. territoriale (St) = 410.430 mq.

Lotto	Sup. fondiaria	Sup.	Destinazioni d'uso
1	8.580 mq.	2.000 mq.	Dirizionale e di servizio
2	30.058 mq.	8.427 mq.	Servizi scolastico-dirizionale
3	59.323 mq.	25.900 mq.	Dirizionale e di servizio
4	44.153 mq.	22.860 mq.	Logistica
5	33.190 mq.	18.830 mq.	Logistica
6	59.542 mq.	34.185 mq.	Logistica
6a	22.793 mq.	12.876 mq.	Logistica
6b	8.900 mq.	0 mq.	Scalo ferroviario a area di stovaggio
10	77.830 mq.	30.000 mq.	Logistica

**PARAMETRI**  
H<sub>max</sub> = 13,00 m.  
Dc = 5,00 m.  
De = 10,00 m.  
Ppr = 1mp/10m. (V<sub>us</sub> = S<sub>c</sub> x H)

**STANDARD URBANISTICI AMPLIAMENTO LOTTO 10**  
St = 117.470 mq.  
Sp = 8.500 mq.  
Vp = 17.600 mq.

**STRUMENTO ATTUATIVO**  
a) Piano di lottizzazione privata per completamento opere non attuate (lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10) e messa in esercizio della cassa di compensazione idraulica 1-2-3.  
b) Permesso di costruire convenzionato per il lotto 10, con obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione come da presente scheda, compresa fascia alberata lungo la Bretillo del Cuolo.  
c) Permesso di costruire, SCIA, CILA, CIL per i lotti 2-3-4-5.  
I suddetti progetti possono essere approvati e attuati solo a seguito del completamento e collaudo della cassa di espansione del Paggioli a Roffia e della verifica da parte degli enti competenti negli effetti della cassa stessa sulla classificazione di pericolosità idraulica del territorio o su battenti, e comunque nel rispetto della l. 41/2014.

	CLASSE DI PERICOLOSITÀ	CLASSE DI FATTIBILITÀ
GEOLOGICA	1	2
IDRAULICA	3	3
SISMICA	2	2

**INVARIANTI**  
Presenza e utilizzo dello scalo merci.  
Verifica da parte degli enti competenti degli effetti della cassa di espansione di Roffia sulla classificazione di pericolosità idraulica delle aree di intervento e sulla eventuale necessità di ulteriori opere di messa in sicurezza locali.

**PRESCRIZIONI**  
Completamento a messa in servizio delle casse di compensazione idraulica esistenti ed eventuale previsione di nuove casse a seguito della suddetta verifica.  
I fabbricati di nuova costruzione devono prevedere in copertura un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili ed essere dotati di impianto a gasometria per almeno il 50% del fabbricato.  
Parcheggio territoriale previsto dal PS in prossimità della rotatoria stradale della Bretillo del Cuolo.  
Nuovo accesso carrabile e ciclabile al lotto 2.  
Previsione di viabilità alberata lungo la ferrovia a servizio del casermetto Casolegaur e schermatura alberata a doppio filare lungo il lato nord della Bretillo del Cuolo.  
Trasformazione suolo a distanza minima di m. 10 da corsi d'acqua pubblici.  
Capacità geometriche viabilità (dm 5.11.2001): Categoria F - Locali ambito urbano.  
**INDIRIZZI**  
Forma e dimensioni delle casse di compensazione per la messa in sicurezza idraulica.

Scheda RU variante

### Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITÀ'	CLASSE FATTIBILITÀ'	CLASSE PERICOLOSITÀ'	CLASSE FATTIBILITÀ'
GEOLOGICA	G1	2	G1	2
IDRAULICA	I3	3	I3-P2	3
SISMICA	S2	2	S2	2

#### 4.4 Modifiche alle schede delle aree puntuali del territorio rurale (APTR)<sup>18</sup>

La variante ha per oggetto anche una diversa perimetrazione di due APTR finalizzate a migliorare le condizioni attuative degli interventi previsti senza alcuna modifica ai parametri urbanistici di riferimento né alle classi di pericolosità e fattibilità geologica, idraulica e sismica.

<sup>18</sup> Previsioni stralciate in recepimento dell'osservazione n. 2 (Regione Toscana).



**Modifica del perimetro APTR 37 Associazione sportiva San Goro, loc. San Goro**

Prot. 26643 del 01.10.2018

Dati catastali

f. 64 part. 369

Oggetto

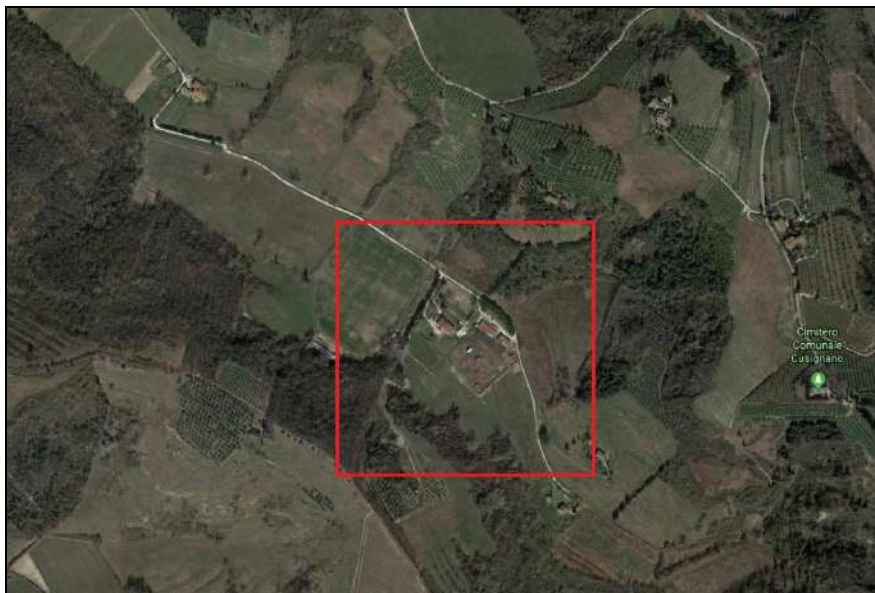
La variante riguarda una diversa delimitazione e leggero ampliamento del perimetro dell'APTR 37 su terreni di proprietà (insediamento sportivo equestre San Goro) per consentire una migliore realizzazione di opere di completamento (piccoli manufatti, 22 nuovi box, alcuni porticati, un campo da maneggio). Rimane invariata la disciplina urbanistica di riferimento di cui all'articolo 75 delle norme di attuazione in termini di obiettivi, destinazioni, quantità e prescrizioni.

Superficie interessata

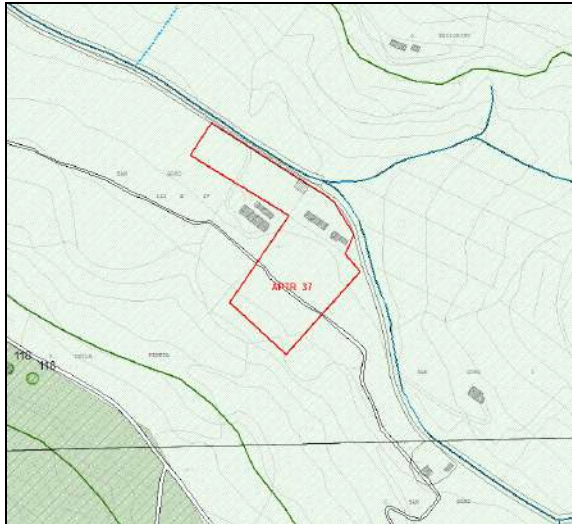
-

Prescrizioni specifiche

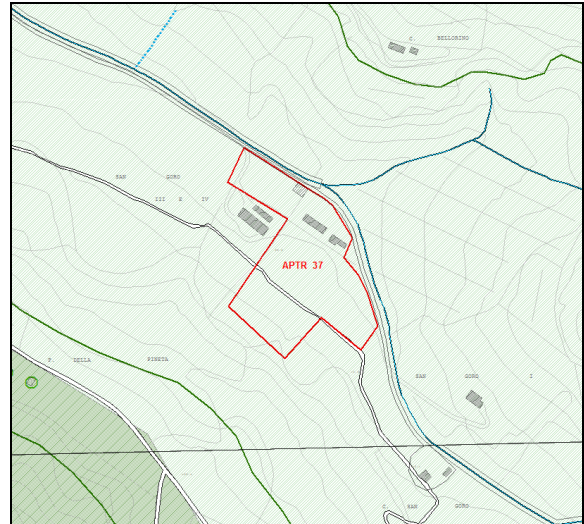
Rispetto delle distanze dai corsi d'acqua ex R.D. 523/1904.

*Ubicazione dell'area*

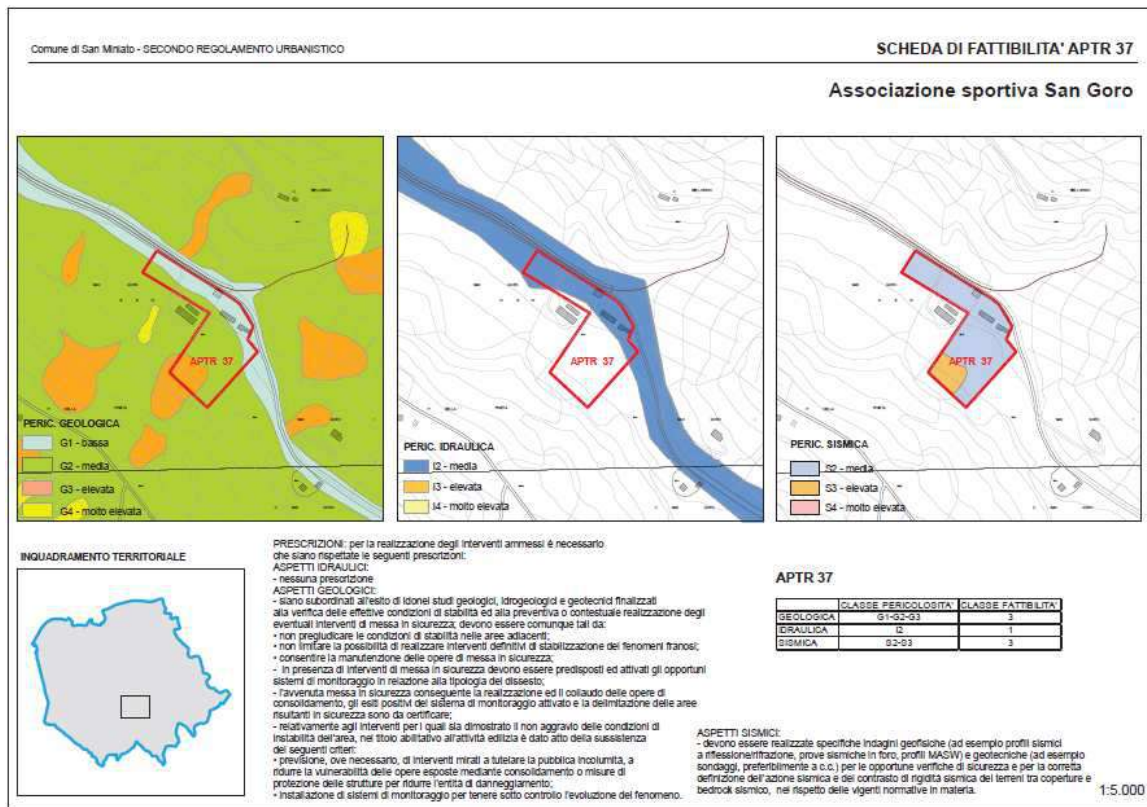
<sup>19</sup> Previsione stralciata in recepimento dell'osservazione n. 2 (Regione Toscana).



Estratto RU vigente

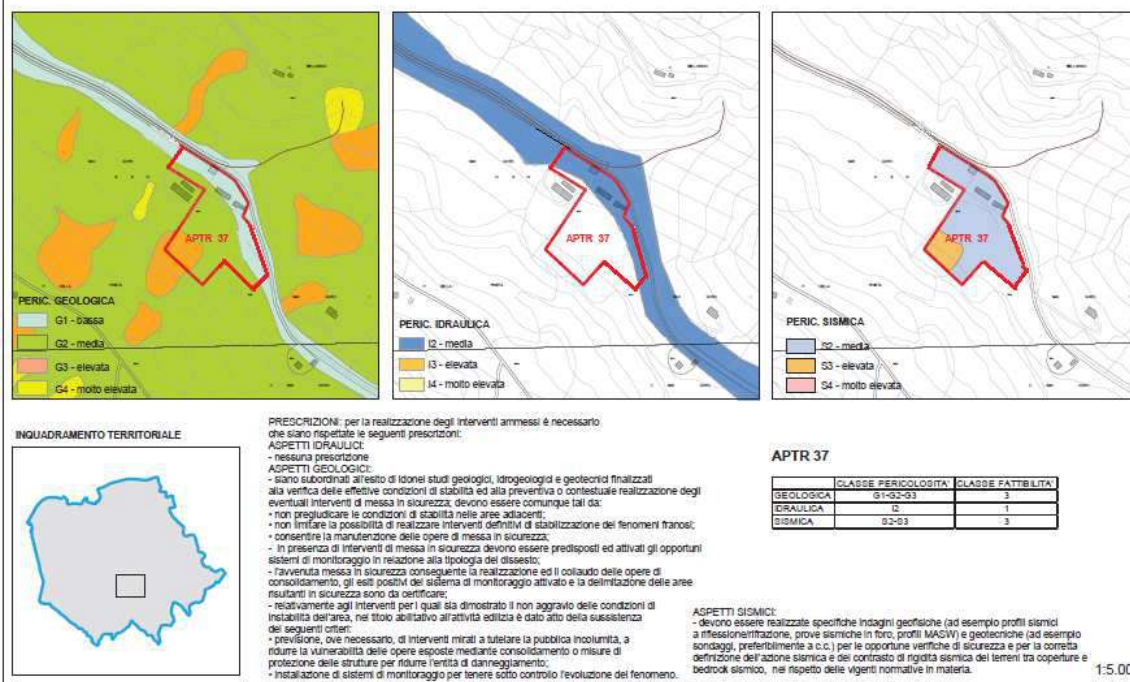


Estratto RU variante



Scheda RU vigente

Associazione sportiva San Goro



Scheda RU variante

**Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche**

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G1-G2-G3	3	G1-G2-G3	3
IDRAULICA	I2	1	I2-P1	1
SISMICA	S2-S3	3	S2-S3	3

**Istanza 145**

**Arzilli Piero**<sup>20</sup>

**Modifica del perimetro APTR 5 Distributore carburanti e servizi di interesse generale in via S.P. 50 Montaione, loc. Genovini**

Prot. 28904 del 24.10.2018

Dati catastali

f. 75 part. 260

Oggetto

La variante riguarda una diversa delimitazione del perimetro dell'APTR 5 con forma più allungata su terreni di proprietà prospicienti la strada escludendo i terreni agricoli retrostanti coltivati a seminativo. Rimane invariata la

<sup>20</sup> Previsione stralciata in recepimento dell'osservazione n. 2 (Regione Toscana).



disciplina urbanistica di riferimento di cui all'articolo 72 delle norme di attuazione in termini di obiettivi, destinazioni, quantità e prescrizioni.

Superficie interessata

-

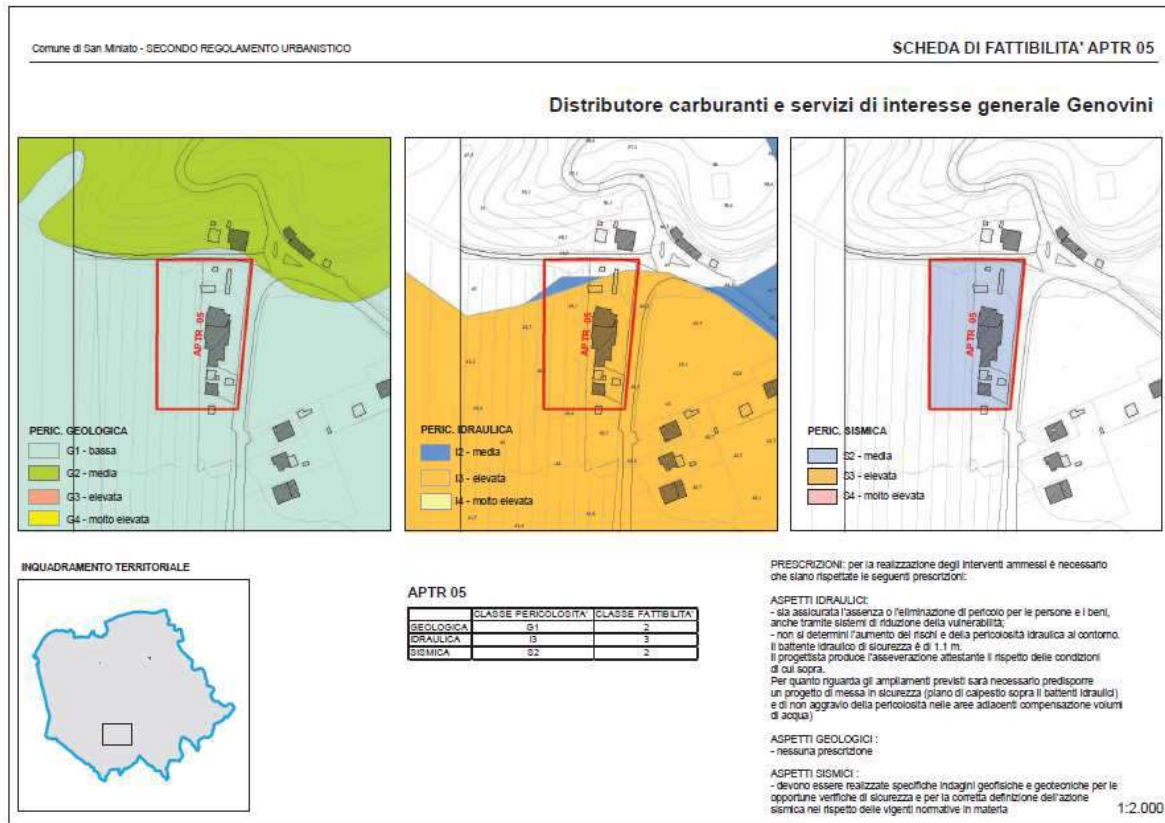
Prescrizioni specifiche

Nessuna

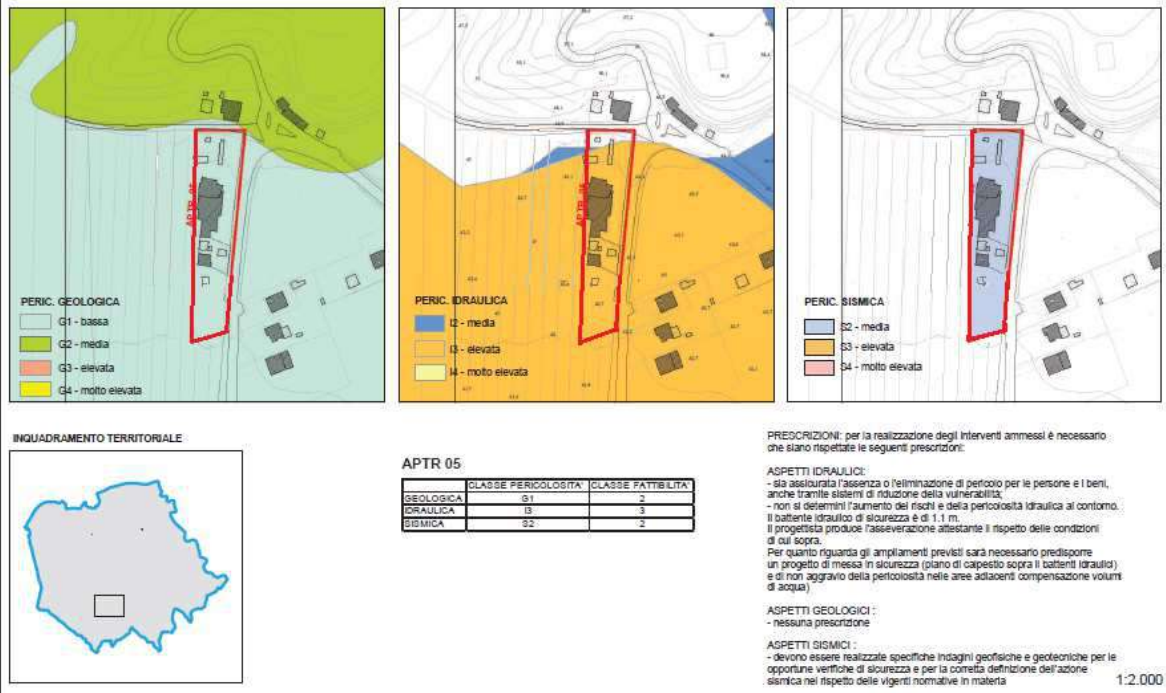


*Ubicazione dell'area*





Distributore carburanti e servizi di interesse generale Genovini



Scheda RU variante

**Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologiche**

	VIGENTE		VARIANTE	
	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'	CLASSE PERICOLOSITA'	CLASSE FATTIBILITA'
GEOLOGICA	G1	2	G1	2
IDRAULICA	I3	3	I3-P2	3
SISMICA	S2	2	S2	2

**4.5 Modifiche alle schede del patrimonio edilizio di pregio nel territorio rurale<sup>21</sup>**

**Istanza 166**

**Immobiliare Bolivar Srl/Ufficio tecnico<sup>22</sup>**

**Modifica della scheda del PEE n. 87 "Podere Le Colombaie" posto in via Maremmana, loc. La Serra.**

<sup>21</sup> Previsioni stralciate in recepimento dell'osservazione n. 2 (Regione Toscana).

<sup>22</sup> Previsione stralciata in recepimento dell'osservazione n. 2 (Regione Toscana).



Prot. 1505 del 16.01.2019

Dati catastali

f. 53 part. 121

Oggetto

Annesso agricolo ex fienile che ha assunto nel tempo la forma a capanna per addizione laterale, pur conservando ancora elementi caratteristici quali alcune pareti con grigliato in cotto. Il fabbricato, in avanzato stato di degrado e ormai ridotto a rudere, ha grado di intervento RTR-4 (ristrutturazione edilizia ricostruttiva mediante demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio con stessa collocazione, ingombro e materiali di finitura esterna). La variante prende atto della ridotta distanza esistente con il fabbricato principale e dell'impossibilità di ricostruzione con la medesima collocazione nel rispetto della distanza di 10 m tra pareti finestrate. Pertanto, la variante prevede l'introduzione della prescrizione che con l'intervento RTR-4 è consentito lo spostamento del fabbricato indicato con il n. 249 per permettere il rispetto delle distanze come da normativa vigente.

Superficie interessata

-

Prescrizioni specifiche

E' consentito lo spostamento del fabbricato indicato con il n. 249 per permettere il rispetto delle distanze come da normativa vigente.



Ubicazione del fabbricato









**comune di san miniato**  
provincia di pisa

2° REGOLAMENTO URBANISTICO anno 2014

87  
SCHEDA N°  
data sopralluogo febbraio 2014

fonte: variante al piano regolatore generale per le zone agricole ai sensi della L.R. 64/95  
censimento dei fabbricati di valore architettonico-ambientale

estratto catastrale 1:2.000  
estratto di mappa 1:5.000

**dati identificativi del fabbricato**

toponimo Le Colombaie  
via Maremmana  
località La Serra

dati catastali foglio 53  
part 121  
datazione ant. 1820

ID	Tipologia Fabbricato
248	Abitazione Rurale
249	Fienile

**caratteri costruttivi**

muratura mattoni  
intonaco presente (ocra)  
copertura laterocemento  
falde 2  
gronda laterizio  
manico coppi e embrici  
porta d'accesso legno - "alla mercantile" con rosto sopraluce ad arco in ferro battuto  
infissi legno - a cornice arrestata con controportelli

**elementi di arredo**

ecornata arretrata a quattro falde con due semplici aperture ad arco di cui una tamponata  
aia in mezzane disposte a ricorsi paralleli e giunti sfalsati prospiciente il fienile lato nord-ovest  
marginetta  
altro conignolo  
elementi di decoro finestre incorniciate con stipiti, davanzali e architravi in pietra arenaria - portale d'ingresso incorniciato in pietra - blosone in ceramica porcellanata lato sud-ovest - grigliati in legno PT

**annessi separati allineati**

fienile

**alterazioni**

tipologiche gravi (ritacco della struttura della copertura in laterocemento con modifica delle falde da padiglione a capanna - accoppiamento di strutture realizzate in periodo successivo lato nord - est)

architettoniche medie (tamponamento e risagomatura in cemento di aperture PT - marciapiede perimetrale in cemento - pluviali e canali di gronda in rame - tinteggiatura in bianco lato sud-est e nord-ovest - serramento metallico magazzino lato nord-ovest)

**stato di conservazione**

muratura buono  
copertura buono  
intonaco mediocre  
infissi mediocre  
generale buono

**inserimento nel contesto ambientale**

viabilità sterrata carrabile a cul de sac  
tipologia abitazione rurale  
accesso lato sud-est PT  
destinazione attuale annesso agricolo  
occupazione permanente

insediamento insieme di edifici  
localizzazione pianura  
giacitura terreno in piano  
altezza s.l.m. 32 m  
esposizione  
vegetazione seminativo

valore contesto ambientale **semplice**  
valore architettonico **buono**  
valore annessi **buono**  
valore relazionale del complesso **semplice**

ID	CATEGORIA D'INTERVENTO
248	RTR4 RTR4
249	RTR4 RTR4

Scheda RU vigente

**comune di san miniato**  
provincia di pisa

2° REGOLAMENTO URBANISTICO anno 2014

87  
SCHEDA N°  
data sopralluogo febbraio 2014

fonte: variante al piano regolatore generale per le zone agricole ai sensi della L.R. 64/95  
censimento dei fabbricati di valore architettonico-ambientale

estratto catastrale 1:2.000  
estratto di mappa 1:5.000

**dati identificativi del fabbricato**

toponimo Le Colombaie  
via Maremmana  
località La Serra

dati catastali foglio 53  
part 121  
datazione ant. 1820

ID	Tipologia Fabbricato
248	Abitazione Rurale
249	Fienile

**caratteri costruttivi**

muratura mattoni  
intonaco presente (ocra)  
copertura laterocemento  
falde 2  
gronda laterizio  
manico coppi e embrici  
porta d'accesso legno - "alla mercantile" con rosto sopraluce ad arco in ferro battuto  
infissi legno - a cornice arrestata con controportelli

**elementi di arredo**

ecornata arretrata a quattro falde con due semplici aperture ad arco di cui una tamponata  
aia in mezzane disposte a ricorsi paralleli e giunti sfalsati prospiciente il fienile lato nord-ovest  
marginetta  
altro conignolo  
elementi di decoro finestre incorniciate con stipiti, davanzali e architravi in pietra arenaria - portale d'ingresso incorniciato in pietra - blosone in ceramica porcellanata lato sud-ovest - grigliati in legno PT

**annessi separati allineati**

fienile

**alterazioni**

tipologiche gravi (ritacco della struttura della copertura in laterocemento con modifica delle falde da padiglione a capanna - accoppiamento di strutture realizzate in periodo successivo lato nord - est)

architettoniche medie (tamponamento e risagomatura in cemento di aperture PT - marciapiede perimetrale in cemento - pluviali e canali di gronda in rame - tinteggiatura in bianco lato sud-est e nord-ovest - serramento metallico magazzino lato nord-ovest)

**stato di conservazione**

muratura buono  
copertura buono  
intonaco mediocre  
infissi mediocre  
generale buono

**inserimento nel contesto ambientale**

viabilità sterrata carrabile a cul de sac  
tipologia abitazione rurale  
accesso lato sud-est PT  
destinazione attuale annesso agricolo  
occupazione permanente

insediamento insieme di edifici  
localizzazione pianura  
giacitura terreno in piano  
altezza s.l.m. 32 m  
esposizione  
vegetazione seminativo

valore contesto ambientale **semplice**  
valore architettonico **buono**  
valore annessi **buono**  
valore relazionale del complesso **semplice**

ID	CATEGORIA D'INTERVENTO
248	RTR4
249	RTR4 E' consentito lo spostamento del fabbricato per permettere il rispetto delle distanze come da normativa vigente

Scheda RU variante

#### 4.6 Modifiche alle norme di attuazione

Le n. 4 modifiche alle norme tecniche di attuazione presentano un carattere sostanzialmente operativo e si rendono necessarie sia per integrare le disposizioni con alcuni elementi non ancora presenti legati al risparmio energetico delle abitazioni, sia per consentire alcune possibilità di intervento per il recupero edilizio di fabbricati produttivi dismessi in avanzato stato di degrado.

##### Istanza 127

**Cappellini Simone**

**Richiesta di inserimento nelle NTA della disciplina specifica per la realizzazione di serre solari anche in deroga alla distanza minima dalle strade e da fabbricati limitrofi**

Prot. 3479 del 31.01.2018

##### Oggetto

La variante introduce disposizioni specifiche per la realizzazione di serre solari, aggiungendo nelle norme di attuazione all'articolo 138 (Risparmio energetico) dopo il comma 7, il comma 7 bis.



Estratto norme di attuazione RU vigente	Estratto norme di attuazione RU variante
<p><b>Art. 138 Risparmio energetico</b></p> <p>1. Le trasformazioni significative del territorio che comportino edifici di nuova costruzione, nuove unità immobiliari anche derivanti da frazionamento, ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1.000 mq., interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ed ampliamento che interessi il 35% degli impianti e/o delle murature e/o della SUOL sia di proprietà privata sia di proprietà pubblica, devono perseguire le finalità del risparmio energetico, del corretto uso dell'energia nelle sue varie forme e del contenimento delle conseguenti emissioni inquinanti, adottando le misure di cui al presente articolo.</p> <p>2. Nel caso di trasformazioni urbane (civili, terziarie e commerciali; di ristrutturazione o di nuova edificazione) con potenzialità calcolata pari o superiore ad 1 MW termico per il riscaldamento degli ambienti (pari a circa 6 TJ di consumo), é obbligatorio l'uso della cogenerazione e di altri impianti integrati, che permetta il risparmio fino al 40% nell'utilizzo delle fonti primarie e di ridurre le condizioni di fragilità individuate dal continuo aumento dei consumi energetici. In caso di fabbisogno termico invernale e di raffrescamento estivo, l'impianto cogenerativo deve soddisfare congiuntamente entrambi i fabbisogni. La possibilità di non realizzare la cogenerazione, in caso di ristrutturazione, può essere legata unicamente alla carenza degli spazi tecnici necessari.</p> <p>3. L'impossibilità tecnica della realizzazione di quanto sopra detto deve essere motivata, con una relazione che dovrà esplicitare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) le tipologie impiantistiche considerate;</li> <li>b) gli eventuali impedimenti tecnici legati agli spazi disponibili;</li> <li>c) realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale.</li> </ul> <p>4. Per le trasformazioni al di sotto di 1 MW termico (pari a circa 6 TJ di consumo), il proponente del progetto, dovrà dimostrare, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, quali siano le caratteristiche costruttive degli edifici e/o le</p>	<p><b>Art. 138 Risparmio energetico</b></p> <p>1. Le trasformazioni significative del territorio che comportino edifici di nuova costruzione, nuove unità immobiliari anche derivanti da frazionamento, ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1.000 mq., interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ed ampliamento che interessi il 35% degli impianti e/o delle murature e/o della SUOL sia di proprietà privata sia di proprietà pubblica, devono perseguire le finalità del risparmio energetico, del corretto uso dell'energia nelle sue varie forme e del contenimento delle conseguenti emissioni inquinanti, adottando le misure di cui al presente articolo.</p> <p>2. Nel caso di trasformazioni urbane (civili, terziarie e commerciali; di ristrutturazione o di nuova edificazione) con potenzialità calcolata pari o superiore ad 1 MW termico per il riscaldamento degli ambienti (pari a circa 6 TJ di consumo), é obbligatorio l'uso della cogenerazione e di altri impianti integrati, che permetta il risparmio fino al 40% nell'utilizzo delle fonti primarie e di ridurre le condizioni di fragilità individuate dal continuo aumento dei consumi energetici. In caso di fabbisogno termico invernale e di raffrescamento estivo, l'impianto cogenerativo deve soddisfare congiuntamente entrambi i fabbisogni. La possibilità di non realizzare la cogenerazione, in caso di ristrutturazione, può essere legata unicamente alla carenza degli spazi tecnici necessari.</p> <p>3. L'impossibilità tecnica della realizzazione di quanto sopra detto deve essere motivata, con una relazione che dovrà esplicitare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) le tipologie impiantistiche considerate;</li> <li>b) gli eventuali impedimenti tecnici legati agli spazi disponibili;</li> <li>c) realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale.</li> </ul> <p>4. Per le trasformazioni al di sotto di 1 MW termico (pari a circa 6 TJ di consumo), il proponente del progetto, dovrà dimostrare, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, quali siano le caratteristiche costruttive degli edifici e/o le</p>

soluzioni tecniche adottate che consentano il rispetto delle indicazioni per il risparmio energetico. Tali soluzioni, esplicitate nel titolo abilitativo, sono vincolanti ai fini dell'abitabilità/agibilità.

5. I sistemi e gli impianti tecnologici (solare termico, cogenerazione, teleriscaldamento, fotovoltaico, ecc.) che consentano il rispetto della vigente normativa sull'efficienza energetica o la riduzione del fabbisogno energetico, dovranno essere conformi agli obiettivi e agli indirizzi degli ambiti di riferimento. Dette prescrizioni ed indirizzi potranno essere ulteriormente integrate e dettagliate con indirizzi e prescrizioni finalizzate al risparmio energetico ovvero con specifici regolamenti e documenti sul bilancio delle emissioni redatti dal comune stesso. Tali prescrizioni, possono essere differenziate a seconda del patrimonio edilizio su cui si collocano (nuovo o esistente), e dell'ambito territoriale su cui si attuano gli impianti, definendo anche il rapporto tra il risparmio energetico e l'impatto che tali impianti esercitano sul paesaggio, con particolare riferimento ed attenzione alle zone collinari ed ai centri storici. Gli impianti di produzione di energia con l'utilizzo di fonti rinnovabili che modifichino in maniera significativa il paesaggio, sono ammessi fatto salvo il parere vincolante della Commissione di Qualità.

6. Al fine di ottenere un'integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso degli edifici, per il recupero di energie in forma attiva e passiva deve essere garantito:

a) l'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici, in funzione delle particolari condizioni climatiche locali e morfologiche del terreno;

b) l'accesso al sole nell'arco dell'intera giornata per tutti gli impianti solari realizzati e progettati;

c) una opportuna schermatura per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, garantendo, comunque una buona illuminazione degli ambienti interni, anche sfruttando i volumi edificati circostanti;

d) utilizzo dei venti prevalenti per interventi di climatizzazione e raffrescamento naturale sia degli edifici sia degli spazi urbani di soggiorno (piazze, giardini, ecc.);

e) controllo del microclima e della radiazione

soluzioni tecniche adottate che consentano il rispetto delle indicazioni per il risparmio energetico. Tali soluzioni, esplicitate nel titolo abilitativo, sono vincolanti ai fini dell'abitabilità/agibilità.

5. I sistemi e gli impianti tecnologici (solare termico, cogenerazione, teleriscaldamento, fotovoltaico, ecc.) che consentano il rispetto della vigente normativa sull'efficienza energetica o la riduzione del fabbisogno energetico, dovranno essere conformi agli obiettivi e agli indirizzi degli ambiti di riferimento. Dette prescrizioni ed indirizzi potranno essere ulteriormente integrate e dettagliate con indirizzi e prescrizioni finalizzate al risparmio energetico ovvero con specifici regolamenti e documenti sul bilancio delle emissioni redatti dal comune stesso. Tali prescrizioni, possono essere differenziate a seconda del patrimonio edilizio su cui si collocano (nuovo o esistente), e dell'ambito territoriale su cui si attuano gli impianti, definendo anche il rapporto tra il risparmio energetico e l'impatto che tali impianti esercitano sul paesaggio, con particolare riferimento ed attenzione alle zone collinari ed ai centri storici. Gli impianti di produzione di energia con l'utilizzo di fonti rinnovabili che modifichino in maniera significativa il paesaggio, sono ammessi fatto salvo il parere vincolante della Commissione di Qualità.

6. Al fine di ottenere un'integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso degli edifici, per il recupero di energie in forma attiva e passiva deve essere garantito:

a) l'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici, in funzione delle particolari condizioni climatiche locali e morfologiche del terreno;

b) l'accesso al sole nell'arco dell'intera giornata per tutti gli impianti solari realizzati e progettati;

c) una opportuna schermatura per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, garantendo, comunque una buona illuminazione degli ambienti interni, anche sfruttando i volumi edificati circostanti;

d) utilizzo dei venti prevalenti per interventi di climatizzazione e raffrescamento naturale sia degli edifici sia degli spazi urbani di soggiorno (piazze, giardini, ecc.);

e) controllo del microclima e della radiazione

solare al fine di ridurre l'effetto "isole di calore" attraverso alla progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati ed il controllo dell'arredo delle superfici pavimentate;

7. Qualora il carico dell'intervento richieda un potenziamento della linea elettrica, dovrà essere fatta una valutazione preventiva in sede di strumento attuativo e se tale l'incremento verrà considerato sostenibile, dovrà essere attivato un accordo con l'ente gestore dell'energia elettrica. In ogni caso sono da privilegiare tecnologie che utilizzano fonti di energia rinnovabile come il solare/elettrico e termico.

7bis. La definizione di "serra solare" è indicata nell'Allegato A, parte II del DPGR 64/R/2013 (Elemento di architettura bioclimatica - dalle caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande - costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare. La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale. La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio). La serra solare, qualora rispondente ai suddetti requisiti del citato regolamento regionale e agli ulteriori requisiti di seguito indicati, è considerata volume tecnico ed è pertanto esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul), secondo quanto disposto all'articolo 10, comma 4, lett. i) e ribadito in maniera più esplicita nel successivo comma 5, lett. c) del medesimo regolamento regionale. Di conseguenza non genera volumetria ed è esente dal pagamento di contributi di costruzione. L'intervento è realizzabile mediante presentazione di SCIA e deve essere rispondente alle seguenti prescrizioni:

- posizione addossata all'edificio di pertinenza;
- struttura leggera autoportante costituita da

solare al fine di ridurre l'effetto "isole di calore" attraverso alla progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati ed il controllo dell'arredo delle superfici pavimentate;

7. Qualora il carico dell'intervento richieda un potenziamento della linea elettrica, dovrà essere fatta una valutazione preventiva in sede di strumento attuativo e se tale l'incremento verrà considerato sostenibile, dovrà essere attivato un accordo con l'ente gestore dell'energia elettrica. In ogni caso sono da privilegiare tecnologie che utilizzano fonti di energia rinnovabile come il solare/elettrico e termico.

7bis. La definizione di "serra solare" è indicata nell'Allegato A, parte II del DPGR 64/R/2013 (Elemento di architettura bioclimatica - dalle caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande - costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare. La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale. La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio). La serra solare, qualora rispondente ai suddetti requisiti del citato regolamento regionale e agli ulteriori requisiti di seguito indicati, è considerata volume tecnico ed è pertanto esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul), secondo quanto disposto all'articolo 10, comma 4, lett. i) e ribadito in maniera più esplicita nel successivo comma 5, lett. c) del medesimo regolamento regionale. Di conseguenza non genera volumetria ed è esente dal pagamento di contributi di costruzione. L'intervento è realizzabile mediante presentazione di SCIA e deve essere rispondente alle seguenti prescrizioni:

- posizione addossata all'edificio di pertinenza;
- struttura leggera autoportante costituita da



elementi sottili in metallo o legno e ampie specchiature a vetro;

- non deve essere riscaldata dall'impianto di climatizzazione dell'edificio al quale si appoggia;

- l'orientamento deve variare in un arco compreso tra sud-est e sud-ovest;

- non deve avere importanti ombreggiamenti dovuti a manufatti e/o piante;

- la superficie vetrata deve essere prevalente, dove la prevalenza significa che il rapporto tra superficie vetrata e superficie totale (verticali, orizzontali e inclinate) sia almeno il 70%, ottimale il 100%;

- il volume lordo non può superare il 10% del volume riscaldato dell'edificio;

- deve prevedere dei sistemi di schermatura estiva dei raggi solari e superfici vetrate apribili per consentire una ventilazione naturale senza pregiudicare la climatizzazione invernale;

- la destinazione funzionale non deve determinare la formazione di un nuovo locale per la presenza continuativa delle persone, ovvero non deve configurarsi legalmente come locale di abitazione e/o luogo di lavoro;

- il guadagno energetico durante la stagione invernale dovuto alla presenza della serra solare deve risultare almeno il 20% rispetto alla soluzione senza serra solare;

- devono essere rispettati i parametri della zona urbanistica di riferimento, in particolare l'altezza massima dell'edificio (H.max) e le distanze minime da confini di proprietà (Dc), da confini stradali (Ds) e da altri edifici (De);

- è ammessa deroga ai seguenti parametri:

a) distanza minima dal confine di proprietà (Dc) previa autorizzazione della proprietà confinante;

b) distanza minima dalla strada (Ds) previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada;

c) distanza minima dagli edifici (De) previa autorizzazione della proprietà di tali edifici e comunque nel rispetto del distacco minimo di m. 10 da pareti finestrate fronteggianti;

- qualora posta all'interno di un edificio plurifamiliare, deve essere ottenuta l'autorizzazione o nulla-osta degli altri proprietari

elementi sottili in metallo o legno e ampie specchiature a vetro;

- non deve essere riscaldata dall'impianto di climatizzazione dell'edificio al quale si appoggia;

- l'orientamento deve variare in un arco compreso tra sud-est e sud-ovest;

- non deve avere importanti ombreggiamenti dovuti a manufatti e/o piante;

- la superficie vetrata deve essere prevalente, dove la prevalenza significa che il rapporto tra superficie vetrata e superficie totale (verticali, orizzontali e inclinate) sia almeno il 70%, ottimale il 100%;

- il volume lordo non può superare il 10% del volume riscaldato dell'edificio;

- deve prevedere dei sistemi di schermatura estiva dei raggi solari e superfici vetrate apribili per consentire una ventilazione naturale senza pregiudicare la climatizzazione invernale;

- la destinazione funzionale non deve determinare la formazione di un nuovo locale per la presenza continuativa delle persone, ovvero non deve configurarsi legalmente come locale di abitazione e/o luogo di lavoro;

- il guadagno energetico durante la stagione invernale dovuto alla presenza della serra solare deve risultare almeno il 20% rispetto alla soluzione senza serra solare;

- devono essere rispettati i parametri della zona urbanistica di riferimento, in particolare l'altezza massima dell'edificio (H.max) e le distanze minime da confini di proprietà (Dc), da confini stradali (Ds) e da altri edifici (De);

- è ammessa deroga ai seguenti parametri:

a) distanza minima dal confine di proprietà (Dc) previa autorizzazione della proprietà confinante;

b) distanza minima dalla strada (Ds) previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada;

c) distanza minima dagli edifici (De) previa autorizzazione della proprietà di tali edifici e comunque nel rispetto del distacco minimo di m. 10 da pareti finestrate fronteggianti;

- qualora posta all'interno di un edificio plurifamiliare, deve essere ottenuta l'autorizzazione o nulla-osta degli altri proprietari

dell'edificio o dell'assemblea condominiale".

8. Le valutazioni del presente capo dovranno essere sviluppate nell'ambito dell'elaborato della valutazione integrata ai sensi della normativa vigente, ovvero mediante specifico elaborato qualora l'intervento non risulti soggetto a piano attuativo. L'elaborato dovrà illustrare il contenuto delle valutazioni, rapportate all'intervento, delle soluzioni proposte per adempiere alle disposizioni del presente capo o l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/ economica di adempiere a dette disposizioni.

9. L'A.C. ha la facoltà di respingere le motivazioni e richiedere nuove soluzioni che rendano fattibile o migliorabile sia l'intervento sia l'impianto.

10. Le soluzioni progettuali che prevedano il miglioramento del sistema energia, in particolar modo quelli che prevedono "soluzioni integrate" con il contesto o l'edificio nel quale si collocano, costituiscono elementi qualità ai fini della valutazione dell'attribuzione di incentivi di cui all'art. 153.

11. Appositi e altri specifici regolamenti potranno integrare le presenti misure dettagliando criteri puntuali differenziati per contesti e inoltre individuare forme incentivanti.

dell'edificio o dell'assemblea condominiale".

8. Le valutazioni del presente capo dovranno essere sviluppate nell'ambito dell'elaborato della valutazione integrata ai sensi della normativa vigente, ovvero mediante specifico elaborato qualora l'intervento non risulti soggetto a piano attuativo. L'elaborato dovrà illustrare il contenuto delle valutazioni, rapportate all'intervento, delle soluzioni proposte per adempiere alle disposizioni del presente capo o l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/ economica di adempiere a dette disposizioni.

9. L'A.C. ha la facoltà di respingere le motivazioni e richiedere nuove soluzioni che rendano fattibile o migliorabile sia l'intervento sia l'impianto.

10. Le soluzioni progettuali che prevedano il miglioramento del sistema energia, in particolar modo quelli che prevedono "soluzioni integrate" con il contesto o l'edificio nel quale si collocano, costituiscono elementi qualità ai fini della valutazione dell'attribuzione di incentivi di cui all'art. 153.

11. Appositi e altri specifici regolamenti potranno integrare le presenti misure dettagliando criteri puntuali differenziati per contesti e inoltre individuare forme incentivanti.

### Istanza 133

Nieri Simone

**Modifica dell'articolo 100 (I lotti singoli) delle "aree di riqualificazione" delle NTA oppure modifica della classificazione urbanistica da "area di riqualificazione" ad "area residenziale di consolidamento".**

Prot. 18133 del 26.06.2018

Proposta da mettere in relazione alle n. 150 e 165. La variante non modifica la cartografia mantenendo la classificazione dell'insediamento ad "area di riqualificazione", ma accoglie la proposta andando a modificare l'articolo 100 (I lotti singoli), riferito alla "aree di riqualificazione" poste prevalentemente a Ponte a Egola, come di seguito indicato, consentendo la possibilità di interventi di sostituzione edilizia sul lotto di appartenenza per l'intera superficie utile lorda esistente e legittima con il limite del 40% del rapporto di copertura, in analogia alle aree residenziali di completamento, e dell'altezza massima di m. 10, eliminando la prescrizione di cedere al Comune aree a standard urbanistici. Si tratta di una possibilità aggiuntiva che può essere colta sui lotti che hanno un'adeguata superficie di pertinenza a disposizione. Si provvede anche ad eliminare due commi riferiti allo stabilimento a rischio di incidente rilevante della società M3 (ex Icla) in via Nazario Sauro recependo la sentenza del Tar della Toscana n. 1436 del 24.10.2018.

Estratto norme di attuazione RU vigente	Estratto norme di attuazione RU variante
<p><b>Art. 100 I lotti singoli</b></p> <p>1. I lotti singoli sono le aree nelle quali si ritrovano le Sul che possono essere demolite in tutto o in parte per essere trasferite nell'ambito delle aree di rinnovo e rigenerazione urbana, con l'obiettivo di diminuire il carico urbanistico, di realizzare spazi pubblici e privati (parcheggi, verde), di migliorare la forma urbana.</p> <p>2. Fatto salvo quanto disposto al comma 6, per gli edifici esistenti in tali lotti sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia con cambio di destinazione d'uso verso la residenza o attività complementari (commerciale, direzionale, servizi) e compatibili (artigianale di servizio alle persone, magazzini e depositi con Sul inferiore a 500 mq.).</p> <p>3. Gli interventi di ricostruzione sul posto si realizzano utilizzando i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sul: pari al 30% di quella preesistente legittima;</li> <li>- Rc: 25%;</li> <li>- H.max: 7,00 m;</li> <li>- Destinazioni: residenziale, commerciale per la vendita (negozi di vicinato e pubblici esercizi per somministrazione bevande e alimenti - bar ristorante), artigianale di servizio alla residenza, turistico ricettiva, direzionale e di servizio (uffici, farmacia) - rif. 2° Piano delle Funzioni e schede di assetto;</li> <li>- Spazi di parcheggio e spazi pubblici: 24 mq. per abitante insediabile, da cedere al Comune per parcheggi, verde ed eventuali attrezzature pubbliche.</li> </ul> <p>4. La Sul eccedente non recuperata sul lotto potrà essere utilizzata all'interno delle Aree di rinnovo e rigenerazione urbana "La nuova facciata", secondo le modalità indicate all'art. 101, lett. a).</p> <p><b>4 bis. In alternativa agli interventi indicati ai commi 3 e 4, e senza trasferimento di eventuali superfici eccedenti nelle aree di rinnovo e rigenerazione urbana, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia sul lotto di pertinenza con i seguenti parametri:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sul: non superiore a quella preesistente</li> </ul>	<p><b>Art. 100 I lotti singoli</b></p> <p>1. I lotti singoli sono le aree nelle quali si ritrovano le Sul che possono essere demolite in tutto o in parte per essere trasferite nell'ambito delle aree di rinnovo e rigenerazione urbana, con l'obiettivo di diminuire il carico urbanistico, di realizzare spazi pubblici e privati (parcheggi, verde), di migliorare la forma urbana.</p> <p>2. Fatto salvo quanto disposto al comma 6, per gli edifici esistenti in tali lotti sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia con cambio di destinazione d'uso verso la residenza o attività complementari (commerciale, direzionale, servizi) e compatibili (artigianale di servizio alle persone, magazzini e depositi con Sul inferiore a 500 mq.).</p> <p>3. Gli interventi di ricostruzione sul posto si realizzano utilizzando i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sul: non superiore a quella preesistente legittima;</li> <li>- Rc: 25%;</li> <li>- H.max: 7,00 m;</li> <li>- Destinazioni: residenziale, commerciale per la vendita (negozi di vicinato e pubblici esercizi per somministrazione bevande e alimenti - bar ristorante), artigianale di servizio alla residenza, turistico ricettiva, direzionale e di servizio (uffici, farmacia) - rif. 2° Piano delle Funzioni e schede di assetto.</li> <li>- Spazi di parcheggio e spazi pubblici: 24 mq. per abitante insediabile, da cedere al Comune per parcheggi, verde ed eventuali attrezzature pubbliche.</li> </ul> <p>4. La Sul eccedente non recuperata sul lotto potrà essere utilizzata all'interno delle Aree di rinnovo e rigenerazione urbana "La nuova facciata", secondo le modalità indicate all'art. 101, lett. a).</p> <p><b>4 bis. In alternativa agli interventi indicati ai commi 3 e 4, e senza trasferimento di eventuali superfici eccedenti nelle aree di rinnovo e rigenerazione urbana, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia sul lotto di pertinenza con i seguenti parametri:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sul: non superiore a quella preesistente</li> </ul>



<p>legittima;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rc: 40%;</li> <li>- H.max: 10,00 m.;</li> <li>- Dc: 5,00 m.;</li> <li>- Ds: 5,00 m.;</li> <li>- De: 10,00 m. *(deroga art. 157);</li> <li>- Ppr: 1mq/10mc.</li> </ul> <p>4 ter. In caso di impossibilità a reperire le aree pubbliche in modo adeguato in adiacenza delle nuove strutture edilizie, l'amministrazione comunale potrà consentire la monetizzazione degli standard urbanistici o la loro realizzazione in aree limitrofe individuate dal R.U. o da individuare con apposita variante.</p> <p>5. Per gli interventi nei quali si svolge l'attività inquinante (concerie e attività assimilabili per rilevanza ambientale, industria a rischio incidente rilevante) sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, essendo consentiti gli interventi di cui ai commi 2, 3, 4 e 5 solo dopo cessazione dell'attività e la procedura di caratterizzazione dell'area ai fini della verifica di eventuale bonifica ambientale.</p> <p>6. Nel caso in cui si intenda demolire i volumi per trasferirli nell'ambito delle aree di rinnovo e rigenerazione urbana, gli interventi sono ammessi previa approvazione di piano attuativo convenzionato riferito all'ambito denominato "Nuova facciata".</p> <p>7. Nel caso di recupero di immobili esistenti per destinazioni diverse da quelle residenziali, gli spazi a parcheggio devono rispettare le indicazioni relative alla funzione svolta.</p> <p>8. L'Amministrazione comunale può individuare ambiti dove sia necessario intervenire con un progetto unitario o con permesso di costruire convenzionato, per raggiungere specifici obiettivi di interesse generale volti alla qualificazione dei luoghi.</p> <p>± 9. L'insediamento produttivo posto a Ponte a Egola in via N. Sauro n. 12 esercente attività di produzione di espansi poliuretani flessibili in quantità tali da essere assoggettata alle disposizioni di cui agli articoli 6 e 7 del d.lgs. 334/1999 (direttiva Seveso), secondo quanto rilevato dal documento R.I.R. allegato al presente RU, non risulta compatibile sotto il profilo della sicurezza ambientale con il contesto circostante costituito da un ampio quartiere</p>	<p>legittima;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rc: 40%;</li> <li>- H.max: 10,00 m.;</li> <li>- Dc: 5,00 m.;</li> <li>- Ds: 5,00 m.;</li> <li>- De: 10,00 m. *(deroga art. 157);</li> <li>- Ppr: 1mq/10mc.</li> </ul> <p>4 ter. In caso di impossibilità a reperire le aree pubbliche in modo adeguato in adiacenza delle nuove strutture edilizie, l'amministrazione comunale potrà consentire la monetizzazione degli standard urbanistici o la loro realizzazione in aree limitrofe individuate dal R.U. o da individuare con apposita variante.</p> <p>5. Per gli interventi nei quali si svolge l'attività inquinante (concerie e attività assimilabili per rilevanza ambientale, industria a rischio incidente rilevante) sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, essendo consentiti gli interventi di cui ai commi 2, 3, 4 e 5 solo dopo cessazione dell'attività e la procedura di caratterizzazione dell'area ai fini della verifica di eventuale bonifica ambientale.</p> <p>6. Nel caso in cui si intenda demolire i volumi per trasferirli nell'ambito delle aree di rinnovo e rigenerazione urbana, gli interventi sono ammessi previa approvazione di piano attuativo convenzionato riferito all'ambito denominato "Nuova facciata".</p> <p>7. Nel caso di recupero di immobili esistenti per destinazioni diverse da quelle residenziali, gli spazi a parcheggio devono rispettare le indicazioni relative alla funzione svolta.</p> <p>8. L'Amministrazione comunale può individuare ambiti dove sia necessario intervenire con un progetto unitario o con permesso di costruire convenzionato, per raggiungere specifici obiettivi di interesse generale volti alla qualificazione dei luoghi.</p> <p>9. L'insediamento produttivo posto a Ponte a Egola in via N. Sauro n. 12 esercente attività di produzione di espansi poliuretani flessibili in quantità tali da essere assoggettata alle disposizioni di cui agli articoli 6 e 7 del d.lgs. 334/1999 (direttiva Seveso), secondo quanto rilevato dal documento R.I.R. allegato al presente RU, non risulta compatibile sotto il profilo della sicurezza ambientale con il contesto circostante costituito da un ampio quartiere</p>
---	---

<p>residenziale, servizi e attrezzature sportive.</p> <p><del>11. Per l'attività di cui al precedente comma, pertanto, è disposta la cessazione dell'attività entro tre anni dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del 2° RU con delocalizzazione in altro comune limitrofo purché rispondente ai necessari requisiti di legge e alle prescrizioni del PTC della Provincia di Pisa. A tal riguardo l'amministrazione comunale attiverà i necessari confronti con gli altri enti competenti in materia, in primo luogo Regione Toscana e Provincia di Pisa e con il comune ospitante, al fine di sottoscrivere un accordo di programma che garantisca le condizioni per la delocalizzazione dell'azienda.</del></p> <p><del>12. Fino alla scadenza del termine di cui al comma 11, non sono ammessi subentri per cessione e/o affitto d'azienda che determinino il proseguimento dell'attività.</del></p> <p><del>13. 10. L'amministrazione comunale, tenuto conto del piano di emergenza esterno e al fine di garantire ulteriormente le condizioni di sicurezza alla popolazione circostante e ai fruitori delle attrezzature sportive limitrofe rispetto a quanto contenuto, potrà dettare disposizioni alla suddetta azienda per ridurre i quantitativi di prodotto finito nelle aree di stoccaggio.</del></p> <p><del>14. 11. Il recupero urbanistico dell'area di riqualificazione di cui ai commi 2, 3 e 4, è consentito, nel rispetto delle presenti disposizioni, previa approvazione di piano di recupero convenzionato esteso all'intero complesso produttivo.</del></p> <p><del>15. 12. Verifiche obbligatorie: condizioni alla trasformazione ex articolo 130 e fattibilità geologica, idraulica e sismica ex articolo 141.</del></p>	<p>residenziale, servizi e attrezzature sportive.</p> <p>10. L'amministrazione comunale, tenuto conto del piano di emergenza esterno e al fine di garantire ulteriormente le condizioni di sicurezza alla popolazione circostante e ai fruitori delle attrezzature sportive limitrofe rispetto a quanto contenuto, potrà dettare disposizioni alla suddetta azienda per ridurre i quantitativi di prodotto finito nelle aree di stoccaggio.</p> <p>11. Il recupero urbanistico dell'area di riqualificazione di cui ai commi 2, 3 e 4, è consentito, nel rispetto delle presenti disposizioni, previa approvazione di piano di recupero convenzionato esteso all'intero complesso produttivo.</p> <p>12. Verifiche obbligatorie: condizioni alla trasformazione ex articolo 130 e fattibilità geologica, idraulica e sismica ex articolo 141.</p>
--	---

## Istanza 150

**Meropini Roberto**

**Modifica dell'articolo 100 (I lotti singoli) delle NTA che consenta nelle "aree di riqualificazione" di Ponte a Egola interventi di demolizione di fabbricati degradati e loro ricostruzione sul posto con recupero dell'intera SUL esistente anziché del solo 30%, con possibilità di cambio d'uso.**

Prot. 31629 del 13.11.2018

Proposta simile alla n. 133 e da mettere in relazione alla n. 165. La variante modifica l'articolo 100 (I lotti singoli), riferito alla "aree di riqualificazione" poste prevalentemente a Ponte a Egola, come già indicato per la proposta 133.

**Modifica complessiva della disciplina relativa alle "aree di riqualificazione" di Ponte a Egola.**

Prot. 1486 del 16.01.2019

In considerazione della scarsa attuazione delle vigenti previsioni di recupero delle concerie dismesse di Ponte a Egola e del programma di rigenerazione urbana, è stata elaborata una proposta di revisione dell'attuale disciplina:

- applicazione a tutti gli edifici ex conciari esistenti di Ponte a Egola, sia in aree di riqualificazione che in aree di consolidamento;
- consentire la completa demolizione degli immobili degradati, per eliminazione di pericolo per la pubblica incolumità o per maggior decoro, con possibilità di recuperare le volumetrie demolite in tempi successivi, sia sul posto che in altre aree, mediante convenzione registrata e trascritta e indicazione della consistenza degli immobili;
- riedificazione della Sul demolita sul posto se viene rispettato il rapporto di copertura del 30%, altezza di m. 8,50 e previsione di standard urbanistici da cedere al Comune per 11,50 mq/abitante insediabile; nei casi la Sul demolita sia superiore a tali limiti, potrà essere recuperata fino al limite massimo del 50%, superficie coperta del 25% e altezza massima di m. 8,50;
- recupero della Sul demolita mediante trasferimento in tutto o in parte in aree di rinnovo e rigenerazione urbana già individuate dal RU o in aree di consolidamento del territorio comunale senza distinzione di funzione, anche in tempi successivi, mediante la creazione di crediti edificatori da cedere a terzi.

L'articolata proposta di variante alle norme di attuazione relativa alla disciplina delle aree di riqualificazione e di rigenerazione urbana per il recupero delle concerie dismesse nel centro di Ponte a Egola presenta vari elementi di interesse. Tuttavia, le modalità di applicazione degli istituti della perequazione, della compensazione e dell'incentivazione urbanistica nonché l'introduzione dei crediti edilizi per favorire il superamento della centralità dello strumento urbanistico generale (RU) e assecondare le esigenze di superamento delle attuali condizioni di degrado del centro urbano di Ponte a Egola, comportano interventi di trasformazione urbana non ben definiti e controllati in termini di dimensionamento del piano per ambiti territoriali e funzioni, e possibilità di consumo di suolo pur rimanendo all'interno del limite attuale delle Utoe del Piano Strutturale.

Il trasferimento di superficie utile lorda demolita nei lotti singoli delle aree di riqualificazione in altra area urbana e urbanizzata di consolidamento a destinazione residenziale o produttiva, anche in deroga ai parametri di zona, mediante utilizzo dei "diritti edificatori", comporta tre ordini di problemi sui quali la proposta appare lacunosa:

- 1) Nelle maglie delle infrastrutture e dotazioni territoriali decise dall'amministrazione attraverso lo strumento urbanistico, sono solo i proprietari/investitori a decidere quando e dove impiegare le volumetrie decise dal piano. Con il trasferimento di diritti tra aree non preventivamente individuate dallo strumento urbanistico, il piano non determina più forma e funzioni di ciascuna area di trasformazione. Smette in questo modo di pianificare e si limita a regolare in maniera astratta le forme di impiego del potenziale edificatorio attribuito allo scopo di compensare le proprietà accettando le combinazioni progettuali esito dell'incontro di domanda e offerta. La soluzione gestionale altera dunque la natura del regolamento urbanistico e ne modifica le caratteristiche costitutive.



- 2) I diritti edificatori o crediti edilizi derivanti dalla demolizione di edifici degradati saranno prevalentemente utilizzati per nuove costruzioni residenziali in aree periurbane dove esiste maggiore disponibilità di aree e i valori dei terreni sono più contenuti. Si ritiene che questa eventualità debba essere scongiurata evitando quello che viene definito *l'urban sprawl* ovvero una disordinata crescita urbana mediante utilizzo di aree marginali, e contenere il consumo di suolo.
- 3) Per finalità di trasparenza, efficienza ed efficacia nella gestione delle trasformazioni urbanistiche attuate in base alla perequazione urbanistica ed ai dispositivi compensativi, il Comune dovrebbe istituire con atto del Consiglio Comunale il *'Registro dei diritti edificatori'* definendone i principi, i contenuti e le modalità di funzionamento.

Infine, si rileva che la proposta non risulta supportata, forse per motivi di tempo, da un adeguato livello conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, in termini di valutazione della consistenza, dello stato di degrado, della eventuale presenza di valori testimoniali, della potenzialità di trasformazione, della suddivisione patrimoniale, dell'adeguatezza o della carenza di standard urbanistici, tutti elementi che insieme costituiscono le condizioni di base e le componenti essenziali per affrontare correttamente un progetto di recupero e valorizzazione urbana.

A livello progettuale occorre analizzare il rapporto e la ricucitura con il contesto urbano consolidato, i potenziali vuoti urbani resi disponibili per obsolescenza delle strutture edilizie, l'esigenza di rafforzamento della centralità urbana, il ruolo e la rilevanza dello spazio pubblico, dei luoghi di socializzazione e delle funzioni di interesse pubblico come elemento ordinatore e struttura portante del tessuto urbano, la necessità di una maggiore connettività della rete stradale e dei percorsi pedonali, l'utilizzo di linguaggi architettonici contemporanei.

La proposta invece, non affrontando queste tematiche, non ha potuto esprimere alcun progetto di rigenerazione urbana, limitandosi a indicare modifiche puntuali alle norme di attuazione per soluzioni che, pur condivisibili negli obiettivi, necessitano dei dovuti approfondimenti, in particolare sul piano legale. Le tematiche in argomento sono da tempo oggetto di trattazione e di sperimentazione in varie parti di molte regioni italiane, anche in Toscana, ma tutte scontano ancora un certo livello di sperimentazione e la mancanza di una tanto attesa riforma organica della legge urbanistica nazionale.

Di conseguenza si ritiene di dovere accogliere solo la disposizione relativa all'articolo 100 (I lotti singoli), analogamente a quanto già indicato per le proposte n. 133 e 150, rimandando la trattazione complessiva e organica della proposta al prossimo Piano Operativo.

## Istanza 182

### Ufficio Tecnico

#### **Modifica dell'articolo 141 (Fattibilità geologica, idraulica e sismica) mediante integrazione di comma aggiuntivo al paragrafo 141.2 (Fattibilità idraulica limitata - F.I.4).**

Al fine di introdurre le opportune prescrizioni operative derivanti dall'applicazione della legge regionale n. 41/2018 per specifiche aree del territorio individuate in classe 4\* di fattibilità idraulica, si integra come di seguito indicato il paragrafo 141.2 paragrafo 4 - Fattibilità idraulica limitata F.I.4.

Estratto norme di attuazione RU vigente	Estratto norme di attuazione RU variante
<b>4. Fattibilità idraulica limitata (F.I.4)</b>	<b>4. Fattibilità idraulica limitata (F.I.4)</b>

<p>[...]</p> <p>1. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata (I.4) sono da consentire:</p> <p>a) le nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;</p> <p>b) la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 m., assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;</p> <p>c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;</p> <p>d) relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di auto sicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:</p> <p>a) sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera l), paragrafo 3.2.2.1, del dPGR 53/R/2011;</p> <p>b) sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;</p> <p>c) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;</p> <p>d) fino alla certificazione dell'avvenuta</p>	<p>[...]</p> <p>1. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata (I.4) sono da consentire:</p> <p>a) le nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;</p> <p>b) la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 m., assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;</p> <p>c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;</p> <p>d) relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di auto sicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:</p> <p>a) sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera l), paragrafo 3.2.2.1, del dPGR 53/R/2011;</p> <p>b) sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;</p> <p>c) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;</p> <p>d) fino alla certificazione dell'avvenuta</p>
---	---

<sup>23</sup> Eliminati riferimenti a opere di tipo a) e b) a seguito prescrizioni del Genio Civile.

<sup>24</sup> Modificato a seguito prescrizioni del Genio Civile.

messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;

e) fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza;

f) deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;

g) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;

h) sono da consentire i parcheggi a raso, compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi d'acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;

i) possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla l) di cui al presente paragrafo, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

2. Sugli immobili esistenti ricadenti nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata (I.4), sono consentiti:

a) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, come definiti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio;

b) gli interventi di restauro e risanamento

messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;

e) fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza;

f) deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;

g) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;

h) sono da consentire i parcheggi a raso, compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi d'acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;

i) possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla l) di cui al presente paragrafo, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

2. Sugli immobili esistenti ricadenti nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata (I.4), sono consentiti:

a) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, come definiti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio;

b) gli interventi di restauro e risanamento



<p>conservativo;</p> <p>c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, anche in assenza di opere edilizie;</p> <p>d) gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, nei limiti consentiti dal RU;</p> <p>3. Gli interventi di cui sopra sono realizzati a condizione che:</p> <p>a) sia assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità;</p> <p>b) non si determini l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno. Il progettista produce l'asseverazione attestante il rispetto delle condizioni di cui sopra.</p> <p>4. Gli interventi di cui al punto precedente, lett. b), c) e d) sono altresì realizzati a condizione che non determinino:</p> <p>a) creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o che comunque consenta il pernottamento;</p> <p>b) aumento della superficie coperta dell'edificio oggetto di intervento. Il progettista produce l'asseverazione attestante il rispetto delle condizioni di cui sopra.</p> <p>5. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata (I.4) gli interventi comportanti rimodellazioni del terreno non costituenti attività edilizia libera ai sensi delle vigenti norme, oppure la realizzazione di recinzioni o muri di cinta, sono consentiti solo nel caso in cui non determinino aumento del livello di pericolosità in altre aree. Il progettista produce l'asseverazione attestante il rispetto delle condizioni di cui sopra.</p> <p>6. Per le aree a pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti solo gli interventi indicati all'art. 2 della l.r. 21/2012.</p> <p>7. In specifiche aree del territorio per i lotti individuati in <b>classe 4*</b> nella carta di fattibilità sono altresì individuate le seguenti prescrizioni.</p> <p>7.1 Ai sensi della l.r. 41/2018 art. 11, comma 2, indipendentemente dalla magnitudo, l'intervento risulta attuabile a condizione che siano realizzate le opere di cui all'art. 8, comma 1, lettera c) come di seguito specificato.<sup>23</sup></p>	<p>conservativo;</p> <p>c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, anche in assenza di opere edilizie;</p> <p>d) gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, nei limiti consentiti dal RU;</p> <p>3. Gli interventi di cui sopra sono realizzati a condizione che:</p> <p>a) sia assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità;</p> <p>b) non si determini l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno. Il progettista produce l'asseverazione attestante il rispetto delle condizioni di cui sopra.</p> <p>4. Gli interventi di cui al punto precedente, lett. b), c) e d) sono altresì realizzati a condizione che non determinino:</p> <p>a) creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o che comunque consenta il pernottamento;</p> <p>b) aumento della superficie coperta dell'edificio oggetto di intervento. Il progettista produce l'asseverazione attestante il rispetto delle condizioni di cui sopra.</p> <p>5. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata (I.4) gli interventi comportanti rimodellazioni del terreno non costituenti attività edilizia libera ai sensi delle vigenti norme, oppure la realizzazione di recinzioni o muri di cinta, sono consentiti solo nel caso in cui non determinino aumento del livello di pericolosità in altre aree. Il progettista produce l'asseverazione attestante il rispetto delle condizioni di cui sopra.</p> <p>6. Per le aree a pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti solo gli interventi indicati all'art. 2 della l.r. 21/2012.</p> <p>7. In specifiche aree del territorio per i lotti individuati in <b>classe 4*</b> nella carta di fattibilità sono altresì individuate le seguenti prescrizioni.</p> <p>7.1 Ai sensi della l.r. 41/2018 art. 11, comma 2, indipendentemente dalla magnitudo, l'intervento risulta attuabile a condizione che siano realizzate le opere di cui all'art. 8, comma 1, lettera c) come di seguito specificato.</p>
--	---

7.2 Sopraelevazione. Dovrà essere effettuato un rilievo topografico di dettaglio per l'intero lotto d'intervento e alla luce di quanto verificato dovrà essere adottata la soluzione tecnica che garantisca la trasparenza idraulica al manufatto di progetto. Per la sopraelevazione si richiede infatti che l'intero intervento risulti trasparente idraulicamente o in alternativa che il piano di calpestio del fabbricato sia al di sopra del battente idraulico calcolato per quell'area con l'aggiunta di un franco di 20 cm e che l'eventuale volume sottratto dall'insieme dell'opera (compreso pertinenze, resede, etc.) sia gestito conseguendo almeno un livello di rischio medio R2, ovvero drenando le acque, precedentemente raccolte e trattenute fino alla conclusione dell'evento di piena, e convogliandole verso la fognatura pubblica o il reticolo idraulico esistente previa verifica della loro capacità ricettiva.<sup>24</sup>

7.2 Sopraelevazione. Dovrà essere effettuato un rilievo topografico di dettaglio per l'intero lotto d'intervento e alla luce di quanto verificato dovrà essere adottata la soluzione tecnica che garantisca la trasparenza idraulica al manufatto di progetto. Per la sopraelevazione si richiede infatti che l'intero intervento risulti trasparente idraulicamente o in alternativa che il piano di calpestio del fabbricato sia al di sopra del battente idraulico calcolato per quell'area con l'aggiunta di un franco di 20 cm e che l'eventuale volume sottratto dall'insieme dell'opera (compreso pertinenze, resede, etc.) sia gestito conseguendo almeno un livello di rischio medio R2, ovvero drenando le acque, precedentemente raccolte e trattenute fino alla conclusione dell'evento di piena, e convogliandole verso la fognatura pubblica o il reticolo idraulico esistente previa verifica della loro capacità ricettiva.

## 5. Effetti della variante sul dimensionamento del RU e sul prelievo dal PS

Relativamente alla variante n. 4 al Piano Strutturale, le modifiche illustrate al paragrafo 4 "Contenuti della variante" non comportano incrementi del dimensionamento complessivo per singole funzioni e non comportano diminuzione degli standard urbanistici.

Relativamente alla variante n. 3 al Regolamento Urbanistico, le modifiche illustrate al paragrafo 4 "Contenuti della variante" hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, modificano, come sotto riportato, il dimensionamento complessivo per le funzioni residenziale, produttivo e depositi-commerciale all'ingrosso pur rimanendo all'interno dei valori indicati dal Piano Strutturale, e non comportano riduzione degli standard urbanistici.

La variante al PS e RU in oggetto non introduce previsioni di nuove grandi strutture di vendita.

Le modifiche al dimensionamento del RU riguardano:

- a) funzione residenziale in aumento per 865 mq di superficie utile lorda (Sul)<sup>25</sup>;
- b) funzione industriale-artigianale in aumento per 10.393 mq. di nuova superficie utile lorda (Sul) parzialmente compensata da una minore consistenza di 2.440 mq di Sul per mutamenti di destinazione d'uso nelle Utoe 1 Città industriale e nell'Utoe 2 Città residenziale;
- c) funzione depositi-commerciale all'ingrosso in riduzione per 6.000 mq di nuova superficie utile lorda (Sul) e per 4.000 mq per mutamenti di destinazione d'uso nelle Utoe 1 Città industriale e Utoe 2 Città residenziale.

Gli aumenti della funzione residenziale e della funzione produttiva si riferiscono unicamente al ripristino della potenzialità edificatoria del 1° RU 2008 venuta meno con il 2° RU 2015. Le superfici produttive sono tutte riferite a lotti già edificabili compresi all'interno di piani di lottizzazione convenzionati decaduti per decorrenza dei termini. La riduzione della superficie utile lorda della

<sup>25</sup> Valore modificato a seguito recepimento osservazione n. 13 (Matteucci).

funzione depositi-commerciale all'ingrosso è riferita al lotto 10 della centralità territoriale CT1 - polo della logistica.

Gli standard urbanistici vedono un leggero aumento della superficie complessiva derivante da rettifiche di perimetrazioni di aree già previste all'interno del RU.

Di seguito si riportano le tabelle della verifica degli standard urbanistici, del quadro riassuntivo del prelievo dal dimensionamento del PS e del dettaglio dei dimensionamenti delle funzioni del RU aggiornato alla presente variante.

### Standard urbanistici (d.m. 1444/1968)

Standard urbanistici	2°RU 2015	Variante 3 2°RU 2019	Standard complessivi	Mq/ab*		d.m. 1444/68
Aree per l'istruzione	186.430	+ 518	186.948	6,61	>	4,50
Attrezzature di interesse comune	299.390	- 2.409	296.981	10,51	>	2,00
Verde attrezzato	960.180	+ 3.296	963.476	34,08	>	9,00
Aree a parcheggio <sup>26</sup>	453.770	+ 6.256	460.026	16,27	>	2,50
<b>Totale</b>	<b>1.899.770</b>	<b>+ 7.661</b>	<b>1.907.431</b>	<b>67,47</b>	>	<b>18,00</b>

\* Riferito a 28.270 abitanti

<sup>26</sup> Standard modificato a seguito di recepimento osservazione n. 7 (Giglioli).



## Quadro riassuntivo dei dimensionamenti (mq. di SUL)

Funzioni	PS (Variante n. 3 2015)	2°RU 2015		Residuo PS 2015	Variante 3 2°RU 2019	Residuo PS 2019
		prelievo	%		prelievo <sup>27</sup>	
RESIDENZIALE	187.800	115.490	61	72.310	+ 865	71.445
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	231.800	153.300	100	0	+ 7.953	0
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI		78.500			- 10.000	
COMMERCIALE AL DETTAGLIO	*74.300	*43.900	59	*30.400	0	*30.400
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	73.250	44.200	60	29.050	0	29.050
TURISTICO - RICETTIVA (**)	1.380	828	60	552	0	552

\* nessuna nuova grande struttura di vendita

\*\* n. posti letto

<sup>27</sup> Valori prelievi residenziale e industriale-artigianale modificati a seguito recepimento osservazioni n. 13 (Matteucci) e n. 11 (Lopardo).

## Dimensionamento 2° Regolamento Urbanistico Aggiornamento variante n. 3

AMBITI TERRITORIALI	RESIDENZIALE		INDUSTRIALE E ARTIGIANALE		COMMERCIALE AL DETTAGLIO		TURISTICO - RICETTIVA (*)		DIREZIONALE E DI SERVIZIO		COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	
	Nuova edificaz.	Mutam. dest. d'uso	Nuova edificaz.	Mutam. dest. d'uso	Nuova edificaz.	Mutam. dest. d'uso	Nuova edificaz.	Mutam. dest d'uso	Nuova edificaz.	Mutam. dest. d'uso	Nuova edificaz.	Mutam. dest. d'uso
<b>UTOE 1</b>	-	-	146.393	4.000	11.500	1.800	120	-	5.000	2.000	64.000	2.000
<b>UTOE 2</b>	62.955	13.200	5.000	2.360	7.200	13.200	120	60	14.200	13.000	-	1.000
<b>UTOE 3</b>	2.200	1.000	-	-	-	500	-	150	-	1.000	-	-
<b>UTOE 4</b>	6.000	1.000	-	500	3.500	800	-	40	2.000	500	-	500
<b>UTOE 5</b>	5.000	1.000	2.000	500	500	500	40	40	-	500	-	500
<b>UTOE 6</b>	4.000	1.000	-	500	1.000	1.400	-	120	-	4.000	-	-
<b>Territorio rurale</b>	-	19.000	-	-	-	2.000	-	138	-	2.000	-	500
<b>TOTALE</b>	<b>80.155</b>	<b>36.200</b>	<b>153.393</b>	<b>7.860</b>	<b>23.700</b>	<b>20.200</b>	<b>280</b>	<b>548</b>	<b>21.200</b>	<b>23.000</b>	<b>64.000</b>	<b>4.500</b>
	<b>116.355</b>		<b>161.253</b>		<b>43.900</b>		<b>828</b>		<b>44.200</b>		<b>68.500</b>	